

Faculteit Rechtsgeleerdheid

Universiteit Gent

Academiejaar 2008-2009

De bevoegdheid van de syndicus in het kader van de appartementsmede-eigendom

Masterproef van de opleiding

"Master in de rechten"

Ingediend door

Sophie DEMETS

(Studentennummer: 20040955)

(Major: Burgerlijk recht)

Promotor: Professor A. WYLLEMAN

Commissaris: Stan DEVOS

Voorwoord

Deze masterproef met als titel “De bevoegdheden van de syndicus in het kader van de appartementsmede-eigendom” kwam tot stand naar aanleiding van mijn tweejarige masterstudie aan de Universiteit Gent, waar ik eveneens mijn bacheloropleiding in de rechten genoot.

Traditiegetrouw dienen vooraf enkele personen te worden bedankt. Ik zie het niet als een verplichting maar als een eerbetoon aan al de mensen die mij hebben gesteund in het tot stand brengen van mijn masterproef.

Vooreerst wil ik mijn promotor, professor Annelies Wylleman bedanken voor de aangename en vlotte samenwerking. Zij heeft mij wegwijs gemaakt in de complexe materie van de mede-eigendom.

Verder wil ik ook de voorzitter van het NICM bedanken, De heer Marc André. Hij heeft mij geholpen bij het bijeenzoeken van de nodige documenten en bronnen. Ook meester Karaca van de juridische dienst van het NICM heeft mij met raad en daad bijgestaan.

Op redactioneel gebied heeft Mevrouw Hilde Herman mij enorm geholpen. Zij verbeterde mijn thesis met heel veel passie en zorg. Ik kan haar niet genoeg bedanken voor haar inzet.

Ik wens ook graag mijn ouders te bedanken omdat zij mij de kans gaven deze hogere studies aan te vatten. Zij staan altijd klaar om mijn verzuchtingen te aanhoren en mij tot rust te brengen.

Tot slot zou ik ook mijn vrienden, kennissen en familieleden willen bedanken voor de jarenlange steun en interesse voor mijn opleiding. Zonder hen was ik nooit zo ver geraakt. Hun schouderklopjes en aanmoedigingen gaven me de kracht om verder te gaan en steeds mijn grenzen te verleggen. Een oprecht woordje van dank is dan ook hier op zijn plaats.

Sophie Demets

Gent, mei 2009

Inhoudsopgave

Voorwoord **2**
I. Inleiding **4**
II. De syndicus: begripsomschrijving **6**
A. Definitie 6
B. Juridische omschrijving 6
III. Aanstelling syndicus **8**
A. Wie kan worden benoemd tot syndicus? 8
B. Kwaliteitslabel of gecertificeerd syndicus 10
C. Organen bevoegd tot aanstelling 11
IV. Bevoegdheden van de syndicus **14**
A. Indeling 14
B. Vertegenwoordigingsbevoegdheid 15
C. Beheersbevoegdheid 25
V. Problemen omtrent beëindiging mandaat syndicus en zijn opvolging **62**
VI. Deontologie en Plichtenleer **66**
VII. Belangenconflict **71**
VIII. Professionalisering **73**
IX. Bespreking wetsvoorstellen **75**
X. Besluit **75**
XI. Bibliografie **88**
Wetgeving 88
Rechtspraak 89
Rechtsleer 92

I. Inleiding

1. Zelfs als we maar eventjes bewust rondom ons kijken in onze dagdagelijkse leefomgeving, kunnen we niet anders dan vaststellen dat onze maatschappij enorme proporties beginnen aannemen is. Onze economie wordt zienderogen omvangrijker en vooral complexer. Die enorme economische groei vergt veel van onze schaarse natuurlijke bronnen. In België hebben we vooral een probleem van beschikbare oppervlakte om onze economie op een goede manier verder te laten ontplooien. Die schaarste is men doorheen de jaren gaan opvangen door enorme kantoorgebouwen en appartementsblokken dienstig voor woongelegenheid op te trekken. In dat laatste element situeert zich het onderwerp van deze masterproef.

2. De appartementsblokken bleken dus een goede oplossing voor het schaarsteprobleem. Daarbij was de kous echter niet af. In zo'n enorm gebouw heeft men te maken met tientallen verschillende eigenaars die zich in onverdeeldheid bevinden ten aanzien van de gemeenschappelijke delen. De wetgever stond voor de moeilijke opdracht een consistent wetgevend kader voor die gebouwen te ontwikkelen.

3. In 1994 werd een wet uitgevaardigd tot aanvulling van het Burgerlijk Wetboek omtrent mede-eigendom. In een aantal artikelen wordt heel de problematiek van gedwongen mede-eigendom gereglementeerd. Men stelt een vereniging van mede-eigenaars voorop die rechtspersoonlijkheid bezit en waarin alle individuele eigenaars worden gegroepeerd. De wet schuift daarbij verplicht een orgaan naar voor dat die vereniging dient te vertegenwoordigen in al wat het beheer van het onroerend goed betreft en dat beslissingen van de vereniging zal moeten uitvoeren. Dat orgaan is de syndicus.

4. Doordat onze maatschappij steeds complexer wordt, is er meer en meer nood aan specifieke en allesomvattende regelgeving om het hoofd te kunnen bieden aan ingewikkelde juridische problemen. Dat is niet anders in het geval van de appartementsmede-eigendom. De functie van syndicus is gaandeweg uitgegroeid van een bijverdienste in bijberoep tot een volwaardig zelfstandig en vrij beroep in de intellectueel dienstverlenende sector. Ook moet de syndicus

voldoen aan steeds hogere kwalitatieve vereisten en krijgt hij te maken met steeds strengere deontologische regels.

5. Wij spitsen ons in deze masterproef toe op de syndicus en zijn bevoegdheden binnen de mede-eigendom. Omdat de wet niet altijd (en zelfs zelden) op alle gebieden een pasklare oplossing biedt, zullen we de nodige rechtspraak en rechtsleer aanhalen om de lacunes in de wet op te vangen.

   In laatste instantie zullen de wetsvoorstellen die mede worden voorbereid door het BIV, de beroepsinstantie voor vastgoedmakelaars, worden besproken aan de hand van door hen naar voor geschoven pijnpunten in de wetgeving.

II. De syndicus: begripsomschrijving

A. Definitie

6. In het Burgerlijk Wetboek, evenals in de wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende mede-eigendom, wordt de figuur van syndicus niet precies gedefinieerd. Als we echter verder in de wet van 1994 naar de Memorie van Toelichting1 gaan kijken, dan wordt de syndicus daar omschreven als: *"de persoon die de vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigt in al wat het beheer van het onroerend goed betreft en die de beslissingen uitvoert welke de algemene vergadering met een gewone of gekwalificeerde meerderheid heeft genomen."*

7. Om die lacune in de wet op te vangen heeft de rechtsleer meerdere pogingen ondernomen om toch een sluitende en onderbouwde definitie te formuleren. De syndicus wordt omschreven als het "*wettelijk uitvoerend orgaan van de rechtspersoon, de vereniging van mede-eigenaars, en de enige aansprakelijke voor het beheer en behoud van het betreffende gebouw."2*

B. Juridische omschrijving

8. De syndicus is als de zaakvoerder of gedelegeerd bestuurder in een vennootschap. Zijn benoeming is onontbeerlijk voor het bestaan van de vereniging van mede-eigenaars, die rechtspersoonlijkheid bezit. Dat uit zich in de wet in het artikel 577-8 §1 B.W. Zijn aanstelling wordt op gebiedende wijze opgevat in die zin dat bij ontstentenis van aanstelling in het reglement van mede-eigendom, hij benoemd zal worden door de eerste algemene vergadering of zelfs op verzoek van iedere mede-eigenaar bij beslissing van een rechter.

9. Aangezien de wet van 1994 de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft verleend, wordt de syndicus gezien als organieke vertegenwoordiger van die vereniging. Zijn opdracht kan echter niet als een zuivere lastgeving worden beschouwd, want zijn mandaat is gedeeltelijk wettelijk, gedeeltelijk conventioneel en zelfs gerechtelijk. Dat staat in

1 Memorie van Toelichting bij de wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende mede-eigendom, Parl. St Kamer 1990-91, nr. 1756/1, p. 11.
2 W. VAN COILLIE, , "De syndicus. Een definitie", *Vastgoed info* 2004, afl. 21, 3-5.

tegenstelling tot een rentmeester, die de beheerder is van onroerende goederen die zich niet in mede-eigendom bevinden en die enkel als conventioneel figuur optreedt.3

10. Dat heeft als gevolg dat de syndicus in zijn relatie met de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber zal optreden, terwijl hij in de relatie met derden als vertegenwoordiger zal worden beschouwd.4

11. Samenvattend kan worden gesteld dat elke rechtspersoonvereniging van mede-eigenaars verplicht twee organen moet instellen: de algemene vergadering als wetgevende macht en de syndicus als uitvoerende macht.

3 G. BAELDE, L. MACHON, J. VANSTEENE, *Nieuwe plichtenleer voor de vastgoedmakelaar - Spelregels en spelmogelijkheden,* Brugge, Vandenbroele, 2007, p.166
4 F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, *Praktische leidraad voor de syndicus*, Gent, Story Publishers, 2007, p. 10

III. Aanstelling syndicus

A. Wie kan worden benoemd tot syndicus?

12. Als we in eerste instantie naar de wet van 1994 op de appartements-mede-eigendom kijken, dan stellen we opnieuw een lacune in de wetgeving vast. De wet geeft op geen enkele wijze aan welke bekwaamheden de syndicus moet hebben of aan welke aanwervingcriteria hij moet voldoen. Als we dus op de basistekst inzake mede-eigendom afgaan, dan heerst er volledige vrijheid.

13. Die vrijheid kon in de praktijk niet worden bijgetreden. De basistekst moest worden aangevuld met een uitvoeringsbesluit. Men heeft gereageerd met het Koninklijk Besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar. Artikels 3 en 4 van het uitvoeringsbesluit illustreren goed dat het syndicschap exclusief wordt voorbehouden voor de vastgoedmakelaar, evenwel met enkele uitzonderingen bepaald in artikel 4:

"***Art. 3***

Oefent de beroepswerkzaamheid van vastgoedmakelaar in de zin van dit besluit uit, hij die zich gewoonlijk, ***als zelfstandige en voor rekening van derden****, bezighoudt met:*

1° activiteiten van bemiddelaar met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen;

2° activiteiten van beheerder van goederen die instaat voor:

a) ofwel het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten;

b) ofwel het ***syndicschap van onroerende goederen in mede-eigendom****.*

Art. 4

Vallen ***niet*** *onder de toepassing van dit besluit:*

1° de persoon die één van de in artikel 3 bedoelde activiteiten uitoefent op grond van wettelijke of reglementaire bepalingen of van vaste beroepsgebruiken voor zover hij ***onderworpen is aan de tucht van een erkende beroepsinstantie;***

*2° de persoon die bij de uitoefening van een van dezelfde **activiteiten slechts zijn familiepatrimonium** beheert of het patrimonium waarvan hij mede-eigenaar is, of het patrimonium van de vennootschap waarvan hij aandeelhouder of vennoot is.*
Deze personen zijn niet gemachtigd om de titel van "erkend vastgoedmakelaar B.I.V." of "stagiair-vastgoedmakelaar" te voeren."

14. Uit dat alles kan worden afgeleid dat zowel professionelen binnen de vastgoedsector als particulieren de functie van syndicus kunnen uitoefenen. Bij laatstgenoemden geldt wel de voorwaarde dat zij persoonlijk of via aandeelhouderschap in een vennootschap eigenaar zijn van een of meerdere kavels. Ook advocaten5, notarissen, boekhouders evenals fiscalisten kunnen het syndicschap op zich nemen.

15. Er heerste echter enige onduidelijkheid omtrent de verenigbaarheid van het beroep van advocaat met dat van syndicus. Op basis van een reglement van de OVB van 1999 dat cumulatie van beide activiteiten toeliet, kon worden besloten dat dat reglement als een reglementaire bepaling in de zin van artikel 4, 1° K.B. moest worden begrepen en het dus perfect toelaatbaar was.

16. Er weze opgemerkt dat, in tegenstelling tot advocaten, gerechtsdeurwaarders expliciet zijn uitgesloten van het beroep en dat op basis van artikel 518 Ger. Wb.

    Aangezien ook niet-professionelen tot het beroep worden toegelaten, zal een kleine bekwaamheidstest bij de syndicuskeuze wellicht niet overbodig blijken. In de rechtsleer zijn checklists beschikbaar die de mede-eigenaar daarbij kunnen begeleiden.6

---

5 Reglement 2 juni 1999 van de Vereniging van de Vlaamse Balies, Gent (12e k.) 28 maart 2007, *NjW* 2007, afl. 164, 519, noot STEENNOT, R.; *RABG* 2007, afl. 17, 1152; ,*T.G.R.* - T.W.V.R. 2007, afl. 3, 158

6 W. VAN COILLIE, "Een niet-professionele syndicus? Mogelijk, maar…", *Vastgoed info* 2005, afl. 9, 2-4.

B. Kwaliteitslabel of gecertificeerd syndicus

17. Zeer recent heeft het NICM (Nationaal Informatie Centrum voor Mede-eigenaars) voor het eerst zijn kwaliteitslabel uitgereikt aan een syndicusvennootschap.

18. In de praktijk groeide de behoefte aan enerzijds duidelijkheid omtrent de te respecteren regelgeving, daar waar de wet van 1994 geen oplossing bood en anderzijds een professionele erkenning voor de zwaar onderschatte taak van de syndicus. Het NICM kwam zijn leden tegemoet en werkte in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst (tussen het Algemeen Eigenaarsyndicaat (AES), het Koninklijk Algemeen Eigenaarverbond (KAEV) en de Nationale Federatie van Vastgoedbeheerders (NFVB)) het *Charter van de Professionele Syndicus* uit, gecertificeerd met het *Quality-label Professionele Syndicus*. Er werd tevens een commissie samengesteld bestaande uit vertegenwoordigers van alle betrokken partijen, die tot opdracht heeft de aanvragen te behandelen evenals te beraadslagen over de toekenning of de eventuele intrekking van het certificaat. De aanvraag kan enkel worden ingediend door de syndicus in persoonlijke naam en kan bijgevolg nooit worden overgedragen. Ze dient te worden gericht aan het Comité voor Technisch Toezicht en Advies, afdeling syndici, dat ressorteert onder het NICM.

19. De voorwaarden worden omschreven in het Charter[7], maar de basisvereiste is toch wel de erkenning door het BIV en de afwezigheid van enige lopende tuchtrechtelijke sanctie.

20. Er wordt vereist dat de syndicus zich ertoe verbindt kwalitatieve diensten te verstrekken. Hij moet in de eerste plaats goede relaties onderhouden met de mede-eigenaars door hen voldoende informatie te verlenen inzake hun mede-eigendom. Dat houdt ook in dat er duidelijkheid en transparantie wordt geschapen in het syndicuscontract evenals bij het technisch en financieel beheer. Verder wordt van de syndicus ook verwacht dat hij voldoende informatie ter beschikking stelt aan de Raad van Beheer en er zo goed als mogelijk mee samenwerkt. Dat alles met strikte naleving van de wet (1994), volgens de regels

7 Charter certificatie syndicus, www.NICM.be

van de kunst en volgens de deontologie van zijn beroepsinstantie. Hij moet ook het Charter onderschrijven en natuurlijk de eigen statuten van de gebouwen waar hij werkzaam is respecteren.

21. Wordt de aanvraag gunstig beoordeeld door de commissie, dan ontvangt de syndicus in kwestie een erkenningsteken. Dat moet goed zichtbaar voor het publiek worden aangebracht. De mede-eigenaars van de door hem beheerde gebouwen moeten uiteraard op de hoogte worden gebracht van de toekenning van het certificaat.

22. Er dient nog opgemerkt te worden dat de commissie ook instaat voor het behandelen van klachten omtrent gecertificeerde syndici.

23. Dat alles zal hoogstwaarschijnlijk aan belang inboeten als het wetsvoorstel van 3 december 2008 wordt goedgekeurd. Dat stelt namelijk een Instituut van mede-eigenaars voorop. Wellicht zal het kwaliteitslabel overbodig worden, aangezien het Instituut van mede-eigenaars voor de nodige kwaliteit garant zal staan. Voor een uitvoerige bespreking van dat initiatief verwijs ik naar hoofdstuk IX.

C. Organen bevoegd tot aanstelling

24. Er zijn in de wet[8] drie instanties bevoegd gemaakt om een syndicus aan te stellen. Dat is wel een trapsgewijze bevoegdheid, in die zin dat wanneer de eerste in gebreke blijft, het de volgende op de trap zal zijn die het initiatief kan nemen om de syndicus aan te stellen:

1. Reglement van Mede-eigendom

25. Wanneer de syndicus aangesteld is in het Reglement van Mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Deze regelgeving is vervat in artikel 577-8, §1 B.W. Er weze opgemerkt dat de syndicus wel degene is die de eerste algemene vergadering dient bijeen te roepen. Niets belet evenwel de algemene vergadering om diezelfde syndicus opnieuw aan te stellen. Dat laatste kan echter niet als een

8 artikel 577-8, §1 B.W.

verlenging van zijn mandaat worden gezien, aangezien hij volgens de wet niet meer als statutaire syndicus kan worden beschouwd.9

2. Algemene Vergadering

26. Er kunnen zich twee situaties voordoen. Vooreerst kan het zijn dat, zoals in punt 1. werd bepaald, er reeds in de statuten een syndicus wordt vermeld. Het is dan de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering om op de eerste, verplicht door de statutaire syndicus bijeen te roepen algemene vergadering een syndicus aan te stellen. Die aanstelling *moet* gebeuren in algemene vergadering. Een aanstelling zonder algemene vergadering zal bijgevolg nietig worden verklaard.

27. Daarnaast kan het ook zijn dat er geen syndicus werd aangesteld in de statuten. Dan kunnen een of meerdere eigenaars, die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, het initiatief nemen de algemene vergadering bijeen te roepen.10

3. Door de Rechter

28. De laatste trap biedt een oplossing wanneer de statuten niet voorzien in een syndicus en de algemene vergadering er niet in slaagt er een aan te stellen. In dat geval rest nog slechts de mogelijkheid om de syndicus via de vrederechter te laten aanstellen.

29. In de rechtsleer is de discussie ontstaan wanneer er nu gebruik dient te worden gemaakt van die mogelijkheid van gerechtelijke aanstelling. Het is op basis van de dwingende bepaling van artikel 577-8, §1 B.W. zo dat wanneer de statutaire syndicus er niet in slaagt op de eerste algemene vergadering een syndicus aan te stellen, hij geen nieuwe algemene vergadering kan en mag bijeenroepen omdat hij volgens de wet van rechtswege zijn mandaat verliest. In dat geval dient er dus gebruik gemaakt te worden van die laatste trap, de gerechtelijke aanstelling.

---

9 F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, *Praktische leidraad voor de syndicus*, Gent, Story Publishers, 2007, p. 20
10 artikel 577-6, § 2 B.W.

30. Maar wat als er geen initiatief wordt genomen tot aanstelling van een syndicus en de statutaire syndicus zijn beheer niet voortzet? Het kan toch de bedoeling van de wetgever niet geweest zijn om de vereniging van mede-eigenaars in dergelijke situaties onbeheerd te laten. We hebben hier dus opnieuw te maken met een lacune in de wetgeving.

31. Aangezien we de oplossing niet kunnen vinden in de wet van 1994, moeten we een beroep doen op andere rechtstakken, met name het vennootschapsrecht. De syndicus die was aangesteld, dient zijn mandaat verder te zetten tot er voor vervanging wordt gezorgd. De discussie gaat er nu over of dat als een wettelijke of contractuele verplichting dan wel als zaakwaarneming kan worden gekwalificeerd. Als men de dwingende bepaling letterlijk interpreteert, zijn we geneigd om eerder voor de zaakwaarneming te gaan, vermits een voortzetting van zijn mandaat expliciet door de wet wordt uitgesloten.11

11 R. TIMMERMANS, “syndicus van flatgebouwen”, *Onroerend goed in de praktijk*, XIV.L.-58

IV. Bevoegdheden van de syndicus

A. Indeling

32. De bevoegdheden van de syndicus zijn van zeer uiteenlopende aard. De syndicus staat namelijk in voor “het beheer” van de mede-eigendom. Wat onder het begrip beheer moeten worden verstaan is niet eenduidig en is voor interpretatie vatbaar.

33. Wat het beheer zal inhouden zal dus afhangen van wat de desbetreffende syndicus onder beheer verstaat. De wet van 1994 wou toch een minimale dienstverlening garanderen en heeft daarom het artikel 577-8 §4 ingevoegd. Dat artikel bevat een 10-tal bepalingen die samen de wettelijke verplichte minimumtaken omschrijven. Het verplichtende karakter zit in het feit dat noch de statuten noch het reglement van mede-eigendom of inwendige orde die wettelijke minimumtaken kunnen beperken.

34. Daarnaast kan de bevoegdheid van de syndicus worden uitgebreid of verder verfijnd in de statuten dan wel het reglement van mede-eigendom. De algemene vergadering kan ook beslissen een bijkomende bevoegdheid aan de syndicus te verlenen. De uitbreiding mag evenwel niet tot gevolg hebben dat aan de syndicus bevoegdheden worden toegekend die volgens de wet aan de algemene vergadering zijn voorbehouden.

35. Wat de professionele syndici betreft kunnen ook via de plichtenleer, uitgevaardigd door het BIV, bijkomende bevoegdheden verplichtend worden opgelegd. Voor een bespreking van de plichtenleer verwijs ik naar hoofdstuk VI.

36. Aangezien deze aanvullende taken in de statuten of in het reglement van mede-eigendom van suppletieve aard zijn, zullen ze dus van gebouw tot gebouw en van syndicus tot syndicus verschillen. Dat is niet alleen hinderlijk voor de syndicus die meerdere gebouwen onder zijn hoede heeft, maar ook voor de mede-eigenaars zelf, aangezien in de wet een allesomvattende taakbeschrijving ontbreekt en zij dus geen bescherming genieten. Naar mijn mening zouden de wettelijke bevoegdheden moeten worden uitgebreid en de bestaande verder

gepreciseerd, waardoor uniformiteit en rechtszekerheid ten aanzien van beide partijen zou worden gecreëerd. Het is dan ook betreurenswaardig dat in de wetsvoorstellen het aantal wettelijke bevoegdheden onaangeroerd blijft.

37. De klassieke indeling van wettelijke bevoegdheden zal door ons niet verder worden gevolgd. Een vanuit juridisch oogpunt meer verantwoorde indeling dringt zich op. De indeling van vertegenwoordigingsbevoegdheid enerzijds en beheersbevoegdheid anderzijds stelt ons in staat om op een juridisch relevante manier de materie te gaan bekijken. De beheersbevoegdheid zal hierbij verder onderverdeeld worden in drie categorieën: technisch, administratief en financieel beheer.

B. Vertegenwoordigingsbevoegdheid

38. Het behoort tot de wettelijke bevoegdheden van de syndicus om de vereniging van mede-eigenaars in rechte en voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen12. Het artikel 577-8 §4, 6° B.W. vermeldt dat principe. In de wet zelf wordt duidelijk een onderscheid gemaakt tussen vertegenwoordiging in rechte enerzijds en anderzijds de contractuele afsluitingbevoegdheid die de syndicus bezit om overeenkomsten te sluiten die bij het beheer van de gemeenschappelijke delen en diensten van het gebouw noodzakelijk zijn. Gemakshalve zal die laatste bevoegdheid in het volgende deel worden behandeld[13].

39. De syndicus heeft krachtens de wet de opdracht om de VME in rechte te vertegenwoordigen, ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend14. Die bepaling mag niet worden geïnterpreteerd als zou de syndicus over de bevoegdheid beschikken eigenmachtig en zonder enige beslissing van de VME in rechte te treden15. Hoewel de syndicus het wettelijke orgaan is om de VME in rechte te vertegenwoordigen, zou het immers een foute interpretatie zijn te denken dat hij

12 T. BOSLY, "Vers un nouveau régime de la copropriété", *Rev. Not. B.* 1992,516.
[13] infra 43, nr. 79.

14 Cass. 5 oktober 2000, Arr. Cass. 2000, 1515, Bull. 2000,1484, *Cah. Dr. Immo* 2000, afl.6, p.7, noot M. PLESSERS, *JLMB* 2001,628, *RW* 2001-02,679, noot A.CARETTE, *Rev.not.b.*2000,665.
15 Rb. Brugge 26 februari 2001, *RW* 2001-02,785.

zich in de plaats mag stellen van de VME16. Het gaat in se over een wisselwerking tussen de algemene vergadering van de VME en de syndicus. De algemene vergadering bezit krachtens de wet een beslissingsbevoegdheid, terwijl de syndicus een vertegenwoordigingsbevoegdheid bezit. De vertegenwoordigingsbevoegdheid houdt in dat de VME als rechtspersoon gebruik moet maken van zijn wettelijk of statutair bevoegd orgaan om in rechte op te treden, de syndicus. Wanneer het orgaan optreedt, is het alsof de rechtspersoon zelf optreedt in eigen naam en voor eigen rekening. Het is dan ook de VME die formele procespartij zal zijn en zal beslissen of er in rechte zal worden opgetreden. De syndicus wordt gemachtigd door de algemene vergadering van de VME om in rechte op te treden. Bijgevolg zal een dagvaarding die uitgaat van de syndicus in zijn eigen naam dan wel een dagvaarding gericht tegen de syndicus zelf niet rechtsgeldig zijn17. Een exploot moet dan ook betekend worden aan de VME, in rechte vertegenwoordigd door haar syndicus en dus niet aan de syndicus zelf.

40. De vraag rijst wat er gebeurt na inleiding van het geding in opdracht van de VME, vertegenwoordigd door haar syndicus. In de rechtspraak bestaat daarover geen eensgezindheid. Het gaat voornamelijk over het instellen van hoger beroep. Moet dat gebeuren op basis van een beslissing van de algemene vergadering van de VME, dan wel door de syndicus zelf, die oordeelt op grond van zwaarwichtigheid? In een vonnis van 18 april 1997 poneert de rechtbank van Brugge dat enkel de algemene vergadering de beslissing tot hoger beroep kan nemen en dat de syndicus bijgevolg enkel die beslissing dient uit te voeren18. Het vonnis blinkt niet uit in praktische haalbaarheid. H. DE LOOSE merkt terecht op dat gezien de geldende beroepstermijnen het praktisch niet haalbaar is om voor het verstrijken van de beroepstermijn nog een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen19. Als het aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt, biedt de wet de mogelijkheid een tweede algemene vergadering bijeen te roepen. Als we dan de rekensom maken, zijnde 15 dagen oproepingstermijn en de door de wet opgelegde minimumtermijn van 15 dagen tussen de eerste en de tweede algemene vergadering, dan moeten we constateren dat de beroepstermijn van één maand niet kan gehaald worden als

16 Vred. Charleroi 14 oktober 2002, *T. Vred*. 2003, afl. 7, P.285, noot C. Mostin.
17 Vred. Veurne 20 februari 1997, *T. App*. 1997, nr. 28
18 Rb. Brugge 18 april 1997, *RW* 1998-99,186.
19 H. DE LOOSE, "Instellen van hoger beroep door de syndicus", noot onder Rb; Brugge 18 april 1997, *TWVR* 1998, 169-170.

de syndicus de beslissing van de algemene vergadering dient af te wachten. Vandaar dat ik mij volledig aansluit bij de rechtsleer die zegt dat een voorafgaande machtiging van de algemene vergadering geen ontvankelijkheidsvoorwaarde mag zijn voor het instellen van hoger beroep. Volgens die rechtsleer is het aan de syndicus zelf om op grond van de zwaarwichtigheid van de vordering te beslissen al dan niet een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen alvorens beroep in te stellen20. Dat laatste kan verantwoord worden door aan te nemen dat het instellen van hoger beroep een bewarende maatregel inhoudt die in het belang van de mede-eigendom wordt gesteld en tot de bevoegdheden van de syndicus behoort.

Het is dan ook aangewezen om in de statuten duidelijk de bevoegdheid omtrent het aantekenen van hoger beroep af te bakenen. Volgens mij wordt dat best in de wet zelf bepaald, zodat duidelijkheid geschapen wordt. Door een enkele paragraaf aan het artikel 577-8§4, 6° toe te voegen, zouden vele problemen daaromtrent in de praktijk opgelost zijn. Dat alles mag niet de indruk wekken dat de syndicus, die zelf het hoger beroep mag instellen na een beoordeling op grond van zwaarwichtigheid, nadien geen bijzondere vergadering meer bijeen moet roepen om de goedkeuring van de algemene vergadering te bekomen. Het argument van de beroepstermijnen valt hier weg en dus moet de syndicus aan het beslissingsorgaan, de algemene vergadering van de VME, de goedkeuring voor zijn beslissing vragen op een bijzondere algemene vergadering.

41. Binnen die materie was er tot voor kort controverse in de rechtspraak omtrent de invordering van achterstallige bijdragen in gemeenschappelijke kosten lastens in gebreke blijvende mede-eigenaars. Het getuigt niet van efficiënt beheer als de syndicus verondersteld wordt een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen telkens als een mede-eigenaar zijn rekeningen niet betaalt21. Het arrest van 5 oktober 2000 heeft aan de discussie een einde gemaakt door duidelijk te stipuleren dat de syndicus, zonder voorafgaande machtiging van de VME22, -op eigen initiatief een procedure mag opstarten teneinde de achterstallige betalingen in te vorderen.

---

20 H. DE LOOSE, "Instellen van hoger beroep door de syndicus", noot onder Rb; Brugge 18 april 1997, T.W.V.R. 1998, 169-170.
21 Vred. Nieuwpoort, 20 januari 1998, *T. App.,* 1999/3, p.43.
22 Cass 5 oktober 2000, *Rev. Not B.* 2000, 665.

42. In artikel 577-8§4, 6° staat dat de syndicus de VME mag vertegenwoordigen voor zover het om het beheer van gemeenschappelijke zaken gaat. Met andere woorden, de vertegenwoordiging in rechte van de VME is beperkt tot geschillen omtrent gemene delen van het gebouw. Dat brengt met zich mee dat bij schade aan zowel gemene als aan private delen, enerzijds de VME zal optreden, vertegenwoordigd door haar syndicus, en anderzijds de individuele eigenaars zelf voor schade aan hun privatief23. Als we dat principe doortrekken, wil dat dan zeggen dat de syndicus niet zou kunnen optreden wanneer het gaat om een geschil tussen de VME en een individuele mede-eigenaar? Het spreekt voor zich dat de syndicus ook hier de bevoegdheid moet krijgen om als vertegenwoordiger te kunnen optreden. Hij is immers belast met alles wat te maken heeft met het beheer van de gemeenschappelijke delen. Een geschil tussen de VME en een mede-eigenaar valt hier ook onder. Bijgevolg kan in de statuten de bevoegdheid van de syndicus omtrent zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid niet worden beperkt tot welbepaalde handelingen24.

43. We zijn er tot hiertoe telkens vanuit gegaan dat de VME als eiseres een procedure inleidt, vertegenwoordigd door haar syndicus. Het spreekt voor zich dat de omgekeerde redenering ook geldt, namelijk dat wanneer de VME geconfronteerd wordt met een dagvaarding en als verweerder zal moeten optreden in een geding, het ook de syndicus zal zijn die de VME zal vertegenwoordigen25. Vroeger was het zo dat elke individuele eigenaar gedagvaard diende te worden, nu is dat gelukkig verleden tijd en is enkel een dagvaarding aan het adres van de VME vereist, vertegenwoordigd door haar syndicus.

44. Tot slot moet er in het licht van de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de syndicus aandacht besteed worden aan de verhouding met artikel 577-9 B.W.

45. Artikel 577-9 §1, eerste lid bepaalt dat de VME bevoegd is om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder. Dat is niets nieuws, het is de VME die over de beslissingsbevoegdheid beschikt om al dan niet in rechte op te treden en het is de syndicus die de VME in rechte zal vertegenwoordigen. Het is de VME die

---

23 Kh. Brugge 16 juli 1998, *T. App* 1999, p.32.
24 P. VITS, *De syndicus en het beheer van het appartemensgebouw*, in D. MEULEMANS (Ed.), Appartementsmedeëigendom, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1996, p. 183; nr. 87.
25 B. VANLERBERGHE, "De wet van 30 juni 1994 betreffende de appartementsmede-eigendom: een kort overzicht van de wijzigingen op procedureel vlak", *P&B*. 1994, P.4-5, nrs. 7-8.

formele procespartij zal zijn, terwijl de syndicus zal optreden in hoedanigheid van vertegenwoordiger26. Dat heeft zijn repercussies op de wijze van dagvaarding, hetgeen hoger reeds werd aangehaald. Paragraaf één moet dus samen worden gelezen met artikel 577-8 §4, 6° B.W.

46. Het tweede lid zorgt in de praktijk voor heel wat meer problemen. Het stelt dat iedere mede-eigenaar alle rechtsvorderingen kan instellen betreffende zijn kavel. Vereist is wel dat de syndicus daarover ingelicht wordt — de zogenoemde knipperlichtprocedure — zodat hij de andere mede-eigenaars op de hoogte kan brengen. Dat houdt dus in dat een individuele eigenaar steeds het recht heeft om een procedure op te starten teneinde zijn rechten te vrijwaren, zelfs als het achterliggende probleem verband houdt met de gemeenschappelijke delen.

47. De moeilijkheid ligt vooral in het feit dat de VME geen eigenaar is van het gebouw. Het zijn de mede-eigenaars die elk individueel eigenaar zijn van hun privatief en allemaal samen naar evenredigheid eigenaar van de gemeenschappelijke delen. De vraag kan dan worden gesteld of de VME kan worden gezien als bewaarder in de zin van artikel 1384, eerste lid B.W. In de rechtspraak bestaat er hieromtrent discussie. De rechtbank van eerste aanleg te Luik heeft in 2004 geponeerd dat enkel de mede-eigenaars gedagvaard kunnen worden en in solidum aansprakelijk gesteld kunnen worden in hun hoedanigheid van eigenaars of bewaarders van de gemeenschappelijke en de privatieve gedeelten van het gebouw27. In 2001 oordeelde het hof van beroep te Gent, in tegenstelling tot de rechtbank van Luik, dat het feit dat de VME niet de eigenaar is van het gebouw of van een gedeelte ervan dat zij beheert, geenszins inhoudt dat zij niet aansprakelijk is als bewaarder van dat gebouw, op grond van artikel 1384, eerste lid B.W.28. Ik sluit mij volledig aan bij het hof van beroep van Gent. Ik ben namelijk van mening dat het niet aanvaarden van de stelling dat de VME niet kan worden gezien als bewaarder in de zin van 1384, eerste lid B.W., in strijd is met de doelstelling van de wet van 30 juni 1994. Door de wet van 1994 werd er aan de VME rechtspersoonlijkheid gegeven om op die manier een aanspreekpunt te creëren, zodat niet telkens alle mede-eigenaars moesten worden aangesproken, hetzij door derden, hetzij door individuele mede-

---

26Vred. Nieuwpoort 15 december 1998, *T. App.* 1999, nr. 2., p.36
27 Rechtbank van eerste aanleg te Luik (3e kamer) 28 juni 2004, *JT*, blz. 785, en, in dezelfde zin, Rechtbank van eerste aanleg te Luik (3e kamer) 29 september 2003, *JLMB*, 2004, blz. 1096.
28 Gent (18e kamer) 17 september 2001, *RW* 2003-04, blz. 266,.

eigenaars om iets gedaan te krijgen dat betrekking had op het hele gebouw of de gemeenschappelijke delen.

Aannemen dat de VME geen bewaarder is in de zin van het B.W. zou betekenen dat derden voor hun geleden schade elke mede-eigenaar afzonderlijk voor hun deeltje in de gemeenschappelijke delen zouden moeten aanspreken, in plaats van rechtstreeks de VME op grond van 1384, eerste lid B.W. Het spreekt voor zich dat dat volledig het doel van de wet voorbijschiet. De wet stelde een vereenvoudiging voorop alsook een kostenbesparing, want als men alle mede-eigenaars afzonderlijk moet dagvaarden dan wel enkel de VME, dan zal dat laatste een besparing opleveren.

48. De VME mag dan wel geen houder zijn van onroerende zakelijke rechten, zij kan zich krachtens de wet wel uitspreken over rechten waarover zij niet beschikt. Zo kan de algemene vergadering met eenparigheid van stemmen over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom beslissen29. Ook kan zij bij meerderheid van ten minste vier vijfde van de stemmen beslissen over a) iedere wijziging van de statuten voor zover die slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft of b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten30. Die bepalingen brengen met zich mee dat de VME aansprakelijk gesteld kan worden voor schade toegebracht aan de mede-eigenaars en derden door gebrek aan onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten. Dat leidt tot hetzelfde resultaat als de geponeerde redenering van het Hof van Beroep van Gent die de VME als bewaarder ziet in de zin van artikel 1384, eerste lid B.W.

49. De individuele eigenaar kan dus een vordering instellen op voorwaarde dat hij de syndicus hierover inlicht. De rechtbank van Veurne zegt dan ook dat de finaliteit van artikel art. 577-9, § 1 B.W erin bestaat aan de andere mede-eigenaars de mogelijkheid te bieden zich aan te sluiten bij de vordering van de individuele mede-eigenaar. De rechtbank wijst er nog op dat dat beginsel niet geldt in geval een vordering door één of meer individuele mede-eigenaars ingesteld wordt

29 Artikel 577-7 §3
30 Artikel 577-7, §§ 3 en 1, 2°, d en e, Burgerlijk Wetboek, VAN DEN EYNDE, P., "Qui doit comparaître à l'acte d'adaptation des statuts d'un immeuble placé sous le régime de la copropriété forcée?", *Revue du notariat belge*, 1996, blz. 151.5

tegen de vereniging van mede-eigenaars in haar geheel genomen31. In de praktijk blijft dat principe evenwel dode letter, aangezien er geen wettelijke sanctionering aan verbonden is. Een oplossing hiervoor zou kunnen zijn in de wet te bepalen dat het ontkennen van dergelijke bepaling de onontvankelijkheid van de vordering met zich mee zou brengen. In de praktijk werpen de rechters de onontvankelijkheid echter niet op. Een voorbeeld daarvan is het vonnis van de rechtbank van Antwerpen van 18 juni 2001, waarin de rechter oordeelde dat "… *het niet inlichten van de syndicus van de mede-eigendom, of het niet inlichten door de syndicus van de andere mede-eigenaars, voorafgaand aan de procedure, zonder invloed blijft op de eis ingesteld door de mede-eigenaar. De zgn. knipperlichtprocedure houdt slechts een informatieplicht in die de aansprakelijkheid van de mede-eigenaar ten opzichte van de andere mede-eigenaars in het gedrang kan brengen, zonder invloed te hebben op de ontvankelijkheid van de door hem ingestelde vordering. Beroep doen op de zgn. knipperlichtprocedure is niet nodig wanneer de vordering volledig zelfstandig is, d.w.z. wanneer de eis noch de mede-eigendom, noch de overige mede-eigenaars aanbelangt (art. 577-9, par. 1, lid 2 B.W.)32.*
Wat rechters in de praktijk wel doen, is de heropening van de debatten bevelen teneinde de mede-eigenaar in staat te stellen de syndicus alsnog op de hoogte te brengen33.

50. Bij de toepassing van artikel 577-9 §2 B.W. doen zich een aantal problemen voor. Het artikel stelt dat "*iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen". Verder wordt gesteld dat "de vordering moet worden ingesteld binnen de drie maanden te rekenen vanaf het tijdstip waarop de belanghebbende kennis heeft genomen van de beslissing. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd."*

51. De problemen liggen vooral bij de invulling van de begrippen onregelmatig, bedrieglijk of onrechtmatig enerzijds en de vooropgestelde termijn van 3 maanden anderzijds.

---

31 Vred. Veurne 21 januari 1999, *T. App*. 1999, nr. 4, 16.
32 Antwerpen 18 juni 2001, *P.&B*. 2002, nr.1, p.69.
33 Vred. Charleroi 8 september 1997, *T. App*. 1998, nr.3, p.28.

52. Het is zeker niet de bedoeling van de wetgever geweest dat elke beslissing van de algemene vergadering in rechte zou kunnen worden aangevochten. Art. 577-9, par. 2, 1° B.W. beperkt het verhaal tot beslissingen die onregelmatig, bedrieglijk of onrechtmatig zijn34. De concrete invulling van die begrippen wordt niet door de wet uitgewerkt en wordt bijgevolg overgelaten aan de beoordelingsvrijheid van de rechter.

    Als een geldige meerderheid een beslissing heeft genomen, dan zijn de andere mede-eigenaars gebonden, ook al zint die beslissing hun niet. Zij kunnen enkel en alleen tegen die beslissing opkomen onder de voorwaarden gesteld door art. 577-9, par. 2 B.W35. Dat vonnis zet de deur open voor misverstanden. Door te stellen dat tegen de beslissing van de algemene vergadering enkel en alleen kan worden opgetreden onder de voorwaarden gesteld in § 2, is in de praktijk het misverstand gerezen dat eens de voorwaarden vervuld zijn voor een correcte kennisgeving, na 3 maanden niets meer kan ondernomen worden tegen die beslissing. Dit kan niet de juiste interpretatie zijn.

53. In artikel 577-9 §6 B.W. en artikel 577-9 §7 B.W. zijn er een aantal uitzonderingen bepaald die, ook al zouden ze onder de noemer onrechtmatig, onregelmatig of bedrieglijk kunnen vallen, toch ontrokken worden aan de vervaltermijn van 3 maanden. Het gaat over wijzigingen in de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijk delen en wijzigingen in de wijze van verdeling van de lasten. Het Hof van Cassatie heeft in 2002 een arrest geveld dat stelde dat
    “de in art. 577-9, par. 2, lid 2 B.W. gestelde termijn van drie maanden geldt voor de door de mede-eigenaar op grond van het eerste lid van die paragraaf ingestelde vorderingen die opkomen tegen onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissingen van de algemene vergadering en niet voor de vorderingen ingesteld door de mede-eigenaar op grond van par. 6 van die wetsbepaling om de verdeling van de aandelen in gemeenschappelijke gedeelten of de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen36.”

---

34 Vred. Borgerhout 17 mei 1999, *T. App*. 2001, afl. 4, 31.
35 *Ibid*.
36 Cass. (1e k.) 4 april 2002 AR C.00.0171.N, (D. e.a. / Zavelpand en Quesnoy), *Arr. Cass*. 2002, afl. 4, 903; http://www.cass.be, *NjW* 2002, afl. 1, 21, noot -; , *Pas*. 2002, afl. 3, 824; , *RW* 2003-04, afl. 10, 381

54. Concreet betekent dat dat een mede-eigenaar na die 3 maanden het recht behoudt de beslissing van de algemene vergadering voor de vrederechter aan te vechten.

55. Paragraaf 2 geeft verder problemen inzake schadebedingen. In het appartementsmede-eigendom vertaalt zich dat in de invordering van onbetaalde bijdragen in de kosten. Ze worden gezien als schadebedingen aangezien ze voldoen aan de definitie: "*Een schadebeding is een contractueel beding waarin partijen vooraf en op forfaitaire wijze het bedrag van de schadevergoeding vastleggen dat één van hen bij de in dat beding omschreven contractuele wanprestatie aan de andere moet betalen37."*

56. In de praktijk wordt zo'n schadebeding in het reglement van mede-eigendom vervat. Is dat niet gebeurd, dan kan de algemene vergadering bij volstrekte meerderheid van stemmen beslissen tot toepassing van zo'n beding38.
In het verleden stelde men vast dat té hoge schadevergoedingen werden bedongen, zodat het vergoedende karakter op de achtergrond kwam te staan. Dat kon men niet langer dulden, vandaar dat men een nieuw artikel in het B.W. heeft ingevoegd. Het artikel 1231 B.W. heeft het over een matigingsbevoegdheid, waarbij de rechtbank de bevoegdheid verkrijgt het schadebeding te matigen ingeval de bedongen schadevergoeding te hoog zou oplopen. Het is hier dat paragraaf 2 van artikel 577-9 B.W. voor problemen zorgt. Er heerst verdeeldheid in de rechtspraak. Sommige rechters zijn van mening dat schadebedingen niet meer betwistbaar zijn en niet onderhevig kunnen zijn aan de matigingsbevoegdheid van artikel 1231 B.W. nadat de vervaltermijn van 3 maanden is verstreken sinds de beslissing van de algemene vergadering hieromtrent39. Anderen stellen dan weer dat artikel 1231 B.W. van toepassing blijft40. In de rechtsleer poneert R. TIMMERMANS dat artikel 1231 B.W. van openbare orde is, zodat het primeert op de wet van 30 juni 1994, aangezien die slechts van dwingend recht is41. Ik sluit mij volledig aan bij die laatste stelling. Het kan niet de bedoeling van de wetgever geweest zijn de

---

37 A. VAN OEVELEN, *Schadebedingen*, in Nuttige tips voor goede contracten, Kluwer, 2004, p. 60, nr. 1.
38 MOEYKENS, F., DE LOOSE, H., *Praktische leidraad voor de syndicus*, Gent, Story Publishers, 2007, p.58.
39 Vred. Nijvel, 14 februari 2001, *T. App*. 2007/1, p. 36
40 Vred. Anderlecht (1) 9 januari 2000, *T. App*. 2001, afl. 2, 30
41 R. TIMMERMANS, "Schadevergoeding op onbetaalde bijdragen: wijkt reduceerbaarheid voor tegenstelbaarheid van definitieve besluiten van de algemene vergadering?", *T. App.,* 2007/2, p.3.

matigingsbevoegdheid te beperken tot die 3 maanden na de beslissing van de algemene vergadering. Naar mijn mening zal het dus voor de rechter steeds mogelijk moeten zijn om een schadebeding te toetsen aan het artikel 1231 B.W. Dat leidt tot een betere bescherming van de mede-eigenaars.

C. Beheersbevoegdheid

1. Technisch Beheer:

(a) Uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering

57. Deze bevoegdheid vindt zijn grondslag in artikel 577-8 §4, 3° B.W. Het draagt de syndicus op de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren dan wel te laten uitvoeren. Zo wordt de wisselwerking tussen de VME die als wetgevende instantie optreedt enerzijds en de syndicus die de uitvoerende rol op zich neemt anderzijds nogmaals door de wet benadrukt42.

58. In dat artikel wordt het onderscheid gemaakt tussen uitvoeren enerzijds en laten uitvoeren anderzijds. De tweedeling die door de wet wordt gebruikt is niet zo vreemd daar de syndicus in sommige gevallen zelf optreedt, bijvoorbeeld bij het regelen van de inkomsten en uitgaven overeenkomstig de begroting of bij de aanwerving van een huisbewaarder. Dat zal niet altijd het geval zijn. Voor sommige beslissingen moet de syndicus een beroep doen op een derde. Dat zal voornamelijk het geval zijn voor het uitvoeren van grote werken43. Hij zal echter niet bevrijd zijn van zijn aansprakelijkheid als hij in het kader van zijn wettelijke bevoegdheid tot uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering beroep doet op een derde. Hij zal zelfs moeten instaan voor het toezicht en de opvolging van de uitvoering van de beslissingen en zal na de voltooiing zijn fiat moeten geven44.

59. Dat de uitvoering van beslissingen van de algemene vergadering tot de wettelijke bevoegdheden van de syndicus behoort, uit zich in het feit dat hij geen bewijs van machtiging45 moet voorleggen. Dat laatste neemt niet weg dat de

---

42 FREDERIEK BAUDONCQ, *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus*, Larcier, 2006, p. 19.
43 P, HAMELINK, P., "Appartemenszaken" ,*in onroerend goed in de praktijk*, I.H. 10-68, nr. 3.7.1, Mechelen, Kluwer losbladig.

44 R. TIMMERMANS, " Plaatsbepaling en verantwoordelijkheid van de syndicus bij werken op tijdelijke en mobiele bouwplaatsen", *T. App.* 2002, nr. 3, p. 1-7.
45 H. CASMAN, *Actuele en toekomstige problemen in het appartementenrecht. Het zakenrecht absoluut niet een rustig bezit,* Kluwer, 1992, p. 102, § 12, in fine.

uitvoerende derde een bewijs van aanstelling van de syndicus46 kan vragen, evenals een bewijs van effectieve beslissing van de algemene vergadering47.

60. De vraag rijst of de syndicus het recht heeft een beslissing niet uit te voeren als hij er zich niet in kan vinden. De syndicus dient niet over de opportuniteit van een beslissing te oordelen48, hij zal ze dus moeten uitvoeren zoals ze door de algemene vergadering aan hem werden opgedragen. Wil dat dan ook zeggen dat hij verplicht dient mee te werken aan beslissingen die manifest in strijd zijn met de statuten, of erger, met de wettelijke bepalingen? Dat is niet het geval. Hij kan steeds zijn opmerkingen formuleren op de algemene vergadering en de mede-eigenaars wijzen op het ongeoorloofde karakter van hun beslissing. Hij zal die opmerkingen het best motiveren in de notulen, die als bewijs zullen gelden teneinde zijn aansprakelijkheid veilig te stellen. Geven zij hier geen gehoor aan, dan kan hij het best zijn ontslag aanbieden en het ongeoorloofde karakter van de beslissing opgeven als onderliggende reden. Wel is het zo dat een syndicus die de werken niet laat uitvoeren, onderhevig is aan aansprakelijkheid49. Het kan echter niet zo ver gaan dat hij aansprakelijk zou worden gesteld voor handelingen die in strijd zijn met de wettelijke bepalingen en waarover hij zijn ongenoegen heeft geuit of om reden waarvan hij zelfs zijn ontslag heeft aangeboden. De uiteindelijke verantwoordelijkheid ligt nog altijd bij de mede-eigenaars zelf en zij kunnen hiervoor natuurlijk aansprakelijk gesteld worden. Het spreekt voor zich dat indien de beslissingen van de algemene vergadering wel geoorloofd zijn, de syndicus nauwgezet de beslissing dient uit te voeren en niets mag ondernemen dat indruist tegen die beslissing50. Hij geniet hierbij wel over de nodige vrijheid en autonomie. Tenzij de algemene vergadering in een gedetailleerde uitwerking voorziet, zal de syndicus de concrete uitvoeringsmodaliteiten zelf kunnen invullen. Vanzelfsprekend behoudt de algemene vergadering te allen tijde de controle over die modaliteiten51. Om problemen te vermijden is het aangewezen om de beslissingen die door de

---

46 A. BAETSLE, " Het sluiten van een overeenkomst door de syndicus", *Waarvan akte* 2001, nr. 4, p. 12.
47 F., MOEYKENS, H., DE LOOSE, *Praktische leidraad voor de syndicus*, Gent, Story Publishers, 2007, p. 43.
48 Cass. Fr. 9 juli 1963, *AJPI* 1964, 2, p. 394.
49 FREDERIEK BAUDONCQ, *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus,* Larcier, 2006, p. 122, nr. 30
50 Cass. Fr. 13 april 1988, *L & C*. 1988, nr. 247.
51 A. BAETSLE, " Het sluiten van een overeenkomst door de syndicus", *Waarvan akte* 2001, nr. 4, p. 11.

algemene vergadering werden genomen, duidelijk en specifiek te omschrijven, zodat de syndicus niet geconfronteerd wordt met onzekerheden. Als hij twijfelt aan de werkelijke toedracht van de beslissing, doet hij er goed aan ter verheldering een nieuwe algemene vergadering bijeen te roepen. Als de twijfel dermate klein is, dat de uitvoering van de beslissing er disproportioneel door wordt vertraagd, dan zal de syndicus een afweging moeten maken en desnoods naar zijn eigen logisch inzicht de beslissing dienen uit te voeren.

61. Dat brengt ons bij de uitvoeringstermijn waarbinnen de beslissingen van de algemene vergadering dienen te worden uitgevoerd. Als in de beslissing zelf een termijn wordt bepaald, dan stellen er zich geen problemen: de syndicus dient die termijn te respecteren op straffe van aansprakelijkheid. Moeilijker ligt het wanneer de beslissing nalaat een termijn te bepalen. Hier komt het eerder besproken artikel 577-9 §2 B.W. opnieuw op de voorgrond. Dat artikel bepaalt dat elke mede-eigenaar binnen de drie maanden aan de rechter kan vragen de beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen in geval van onregelmatigheid, bedrog of onrechtmatigheid. Logischerwijze moet de syndicus die termijn van drie maanden afwachten teneinde zijn aansprakelijkheid te ontlopen wanneer de beslissing na de uitvoering der werken nietig zou worden verklaard52. Anderzijds zal zijn aansprakelijkheid reëel zijn wanneer de beslissing na verloop van tijd bevestigd wordt en de werken nog altijd niet begonnen zijn.

    Dat wekt in de praktijk de indruk dat wat er ook beslist wordt, zijn aansprakelijkheid altijd in gevaar is. Dat is een onhoudbare situatie. Aangezien de wet hieromtrent niets bepaalt, moet naar een andere uitweg worden gezocht. Die kan worden gevonden in het criterium van de “goede huisvader”. Bij de beoordeling van de aansprakelijkheid van de syndicus zal men rekening houden met de specifieke omstandigheden, de aard en de impact van de beslissing van de algemene vergadering en wat in die omstandigheden elke andere normale voorzichtige en voorzienbare syndicus, geplaatst in dezelfde concrete omstandigheden, zou hebben gedaan. Op die manier is de vraag of men die drie maanden van artikel 577-9 §2 B.W. dient te respecteren irrelevant geworden en wordt de houding van de syndicus beoordeeld op basis van een vergelijking met

52 R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Kluwer Rechtswetenschappen België, 2003, 130-131.

een normale en zorgvuldige syndicus, geplaatst in dezelfde concrete omstandigheden.

62. Tot slot dient te worden opgemerkt dat de wettelijke plicht van artikel 577-8 §4, 3° B.W. enkel slaat op de beslissingen van de algemene vergadering en niet op de naleving van het reglement van mede-eigendom of het reglement van orde. Dat is op z'n minst verwonderlijk, aangezien het toch niet de bedoeling van de wetgever kan geweest zijn dat niet onder de bevoegdheden van de syndicus te plaatsen. TIMMERMANS haalt terecht aan dat de syndicus over een politiebevoegdheid beschikt binnen het appartemensgebouw en tot ordehandhaving mag overgaan alsook de naleving van het reglement van mede-eigendom mag eisen53. Via de politiebevoegdheid van de syndicus plaatst hij dus het toezicht op het reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde onder de bevoegdheid van de syndicus.

(b)Uitvoering van werken

63. Deze bevoegdheid moet gezien worden in het kader van artikel 577-7 §1, 1°, b B.W. dat bepaalt dat "*de algemene vergadering bij meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars beslist over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen*." Dat alles behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom. De wet legt dus een minimum quorum op van drie vierde, maar tegelijk zegt ze ook dat in het reglement van mede-eigendom een strengere regeling kan worden opgenomen en dat zal in de praktijk met volstrekte meerderheid zijn.

64. Het artikel voorziet ook in een uitzondering voor werken die door de syndicus kunnen worden beslist. Bedoeld worden de bewarende werken, vervat in artikel 577-8 § 4, 4° B.W.54. Op de bewarende maatregelen wordt in het volgende punt dieper ingegaan[55]. De moeilijkheid hierbij is dat de wetgever nagelaten heeft verder te preciseren waar de bevoegdheid van de algemene vergadering stopt en waar die van de syndicus begint. Er is geen duidelijke scheidingslijn in de wet

53 R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Kluwer Rechtswetenschappen België, 2003, 166.
54 A. VAN OEVELEN, *De algemene vergadering van mede-eigenaars*, in Appartementsmede-eigendom, Kluwer; *RNPS* 1996, p. 134, nr. 19, b.
[55] Infra 30, nr. 67.

terug te vinden. Wel wordt er in de Memorie van Toelichting bij de wet uitgelegd welke werken onder de gekwalificeerde meerderheid van drie vierden dienen te worden begrepen56. Het gaat over werken die " algemeen beschouwd het onroerend goed of de gemeenschappelijke voorzieningen moeten verbeteren of het rendement verhogen". Daarbij worden een aantal voorbeelden gegeven, zoals vervanging van verouderde of versleten uitrustingen, wijzigingen aan de buitenkant van het gebouw. Het spreekt voor zich dat die opsomming niet zal volstaan om de scheidingslijn duidelijk te maken.

65. Het zou handig zijn als we de werken konden indelen naargelang hun aard. Artikel 577-2 § 9 B.W. kan hier hulp bieden. Het bepaalt dat de "*aan de medeëigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de waarde van elk privatief tenzij de partijen overeenkomen om te slaan naargelang het nut dat de gemeenschappelijke delen betekenen voor het privatief*." We kunnen hieruit drie categorieën halen. Vooreerst het onderhoud. Daarmee worden kleine werkzaamheden bedoeld die moeten gebeuren om de gemeenschappelijke delen proper te houden en gemeenschappelijke technische installaties in functie te houden57. Vervolgens zijn er de herstellingen die erop gericht zijn defecten aan gemeenschappelijke delen of gemeenschappelijke technische installaties te repareren. Tot slot en het meest ingrijpend zijn er de vernieuwingen die erop gericht zijn het comfort van de gemeenschappelijke delen of van de gemeenschappelijke technische installaties te garanderen of te verhogen of nog de kwaliteit ervan te verbeteren door middel van doorgedreven herstelling of radicale vervanging58.

66. Er kan naast de indeling naar aard van de werken nog een andere indeling worden gemaakt. Je kan de beslissingen namelijk rangschikken naargelang de wijze van besluitvorming over de werken. Ofwel zal het de algemene vergadering zijn die vooraf over de werken moet beslissen, ofwel de syndicus, die in het kader van zijn bevoegdheid om bewarende en voorlopige maatregelen te nemen zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering zal overgaan tot uitvoering van een aantal werken.

---

56 Memorie van Toelichting bij de wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende mede-eigendom, Parl. St Kamer 1990-91, nr. 1756/1, p. 20-21.
57 P. MAES, "Assurer la maintenance des immeubles", *Inf.rap.copr.,* mei 2002, p. 25.
58 Ibid.

(c)Nemen van bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer

67. Soms kunnen er zich situaties voordoen waarbij op een relatief korte periode beslissingen dienen te worden genomen teneinde de mede-eigendom te beschermen of in stand te houden. Aangezien de algemene vergadering geen permanent orgaan is dat op een snelle en efficiënte manier beslissingen kan nemen, is er nood aan een orgaan dat de dagdagelijkse normale bedrijfsvoering op zich neemt59. De appartementswet van 30 juni 1994 dacht er net zo over en bepaalde dan ook in artikel 577-8 §4, 4° B.W. dat "*ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, de syndicus tot opdracht heeft alle bewarende maatregelen te treffen evenals alle daden van voorlopig beheer te stellen."*

De wetgever hecht veel belang aan dat principe, want in artikel 577-7 § 1, 1°, b wordt het principe nogmaals benadrukt door te stellen dat *"behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, de algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie vierde van de stemmen over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen."*

68. De bevoegdheid die in artikel 577-8 § 4, 4° B.W. aan de syndicus wordt verleend, houdt een wettelijk initiatiefrecht in om alle bewarende en voorlopige maatregelen te treffen en dat volledig autonoom van de algemene vergadering60. De wetgever wou zoals voorheen gezegd dat er in dringende en noodzakelijke gevallen op een kordate snelle manier beslissingen konden worden genomen. Aangezien de algemene vergadering geen permanent orgaan is, heeft men aan de syndicus die bevoegdheid verleend. Het optreden van de syndicus in dat kader is inherent aan een goed syndicaal beheer61.

---

59 R. TIMMERMANS, "de vereniging van mede-eigenaars in de praktijk", *O.G.P.*, XIV.A-158.
60 R. TIMMERMANS, "de vereniging van mede-eigenaars in de praktijk", O.*G.P.*, XIV.A-158.
61 G. DE PALMENAER en H. DE LOOSE, *De organen van de vereniging der mede-eigenaars, hun bevoegdheden en aansprakelijkheden*, in X., het mede-eigendomsrecht geactualiseerd, Brugge, die Keure, 1996, 31.

69. De bevoegdheid van de syndicus voor het nemen van bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer is niet duidelijk afgebakend. Dat kan enerzijds worden toegejuicht aangezien er op die manier op geen enkele wijze een beperking wordt gesteld. De syndicus kan daardoor zonder machtiging van de algemene vergadering het hoofd bieden aan dringende situaties, hetgeen de mede-eigendom alleen maar ten goede kan komen. De syndicus beschikt hierbij over een grote appreciatiebevoegdheid. Dat is meteen de keerzijde, want hier gebeurt het wel eens dat misbruiken en wanbeheer vrij spel krijgen. Een restrictieve interpretatie zou een oplossing kunnen bieden, maar die mag er geenszins voor zorgen dat de bevoegdheid van de syndicus om bewarende maatregelen te nemen ingeperkt zou worden62. Het was in het licht van de wet van 30 juni 1994 de bedoeling om enige flexibiliteit aan de syndicus te verlenen teneinde hem de mogelijkheid te geven dringende dagdagelijkse problemen en situaties op een vlotte efficiënte manier op te lossen. Een tussenoplossing zoals het criterium van de goede huisvader is dan ook hier perfect op zijn plaats.

70. Zoals gezegd bestaat er geen duidelijke afbakening en is het bijgevolg niet evident om uit te maken wat onder bewarende maatregelen ressorteert en wat onder daden van voorlopig beheer dient te worden begrepen. Een sluitende opsomming zal hier nagenoeg onmogelijk zijn maar toch kunnen een aantal krachtlijnen naar voor worden geschoven.

71. Vooreerst worden de bewarende maatregelen in de memorie van toelichting van de wet van 30 juni 1994 beschreven als *"uitvoering van werken die dringend nodig zijn voor het behoud van het onroerend goed of voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten".* Het gaat hier in hoofdzaak over defectherstelling van bouwonderdelen die tegelijk *noodzakelijk en dringend* moet zijn. De syndicus treedt dan op als de "dépanneur" die het defecte bouwonderdeel opnieuw in staat van dienst stelt en de toestand voorlopig herstelt. De uiteindelijke definitieve herstelling zal tot de bevoegdheid van de algemene vergadering behoren aangezien het in casu gaat over een noodzakelijke maar geen dringende toestand. Onnodig erop te wijzen dat de lijn tussen noodzakelijkheid en dringendheid flinterdun is en de syndicus vaak aangewezen is op zijn buikgevoel om uit te maken of hij al dan niet gebruik kan

62 F. BOUDONCQ, *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus,* Larcier, 2006, p. 24, nr. 33.

maken van zijn initiatiefrecht om hoogdringende bewarende maatregelen te nemen. Een goede verstandhouding en communicatie met de VME en de beheerraad zal dan ook een must zijn teneinde zijn aansprakelijkheid niet in het gedrang te brengen.

Bewarende maatregelen omvatten zowel materiële als juridische handelingen die een dringend karakter vertonen63. De *materiële handelingen* worden omschreven als de werken die de onvoorziene tijdelijke gebrekkige staat van de gemeenschappelijke delen of diensten helen. Het is evident dat om die handelingen te kunnen stellen, de syndicus kennis moet hebben van de eventuele gebreken aan de gemeenschappelijke delen. Vandaar dat een georganiseerd systeem van controle en inspectie van de gemeenschappelijke delen door de syndicus noodzakelijk is64. Hij zal dan ook op regelmatige tijdstippen het dak moeten controleren evenals een technicus laten komen om de liftinstallatie na te zien. De kelders en de trappenhal dienen ook onderworpen te worden aan een grondig nazicht. Stelt hij gedurende zijn inspectie gebreken vast, dan mag hij die herstellen in het licht van zijn bevoegdheid voor het stellen van bewarende maatregelen. Het moet wel gaan om een bewarende maatregel die een dringend karakter vertoont. Zo zal een defecte verwarmingsinstallatie tijdens de winter ongetwijfeld als een bewarende maatregel worden gekwalificeerd. Het gaat namelijk om een eenvoudige vervanging die op korte termijn dient uitgevoerd te worden teneinde de gemeenschappelijke delen te helen.

Gaat het daarentegen over grote ingrijpende werken die financieel een grote omvang hebben, dan hebben we te maken met een investeringsbeslissing. Het hoeft niet gezegd dat het niet de bedoeling van de wetgever kon zijn de syndicus hier in zijn eentje over te laten beslissen. Investeringswerken moeten uiteraard aan de algemene vergadering worden voorgelegd. Als investeringswerken kunnen de in het artikel 577-11 § 2 in fine genoemde werken worden gekwalificeerd: de vernieuwing van de verwarmingsinstallatie, de vernieuwing van de lift en het leggen van een nieuw dak. Hiervoor zal dan ook een meerderheid van drie vierden van de stemmen van de aanwezige mede-eigenaars vereist zijn.

---

63 H. VANDENBERGHE & S. SNAET, *Zakenrecht 3: Mede-eigendom* , Story , 1997, p.244.
64 H. VANDENBERGHE & S. SNAET, *Zakenrecht 3: Mede-eigendom* , Story , 1997, p245, voetnoot 438.

De vraag kan gesteld worden of de syndicus ook kan ingrijpen bij defecten aan privatieven. Algemeen wordt aangenomen dat de syndicus wel degelijk de bevoegdheid heeft gebreken aan de privatieven te herstellen als ze een bedreiging vormen voor de veiligheid van het gebouw alsook een impact hebben op de gemene delen65. Hij heeft het recht zijn sleutel te gebruiken en het privatief te betreden. Is de eigenaar thuis, dan spreekt het voor zich dat hij zijn toestemming vraagt. Weigert die laatste, dan kan de syndicus naar de rechter stappen en hoogdringendheid inroepen66. Het is aangewezen dat de syndicus als bewijs een geschrift opmaakt met de weigering van de mede-eigenaar. Indien de rechter oordeelt dat de eigenaar onrechtmatig de toegang heeft verhinderd, dan zal de eigenaar daarvoor aansprakelijk worden gesteld. Voorzichtigheid bij de eigenaars is dus geboden: weigeren zonder geldige reden zal in de rechtspraak snel als onrechtmatig worden bestempeld.

Daarnaast kan de syndicus ook *bewarende juridische handelingen* stellen. Dat houdt in dat hij over de bevoegdheid beschikt de rechten van de vereniging te vrijwaren. Het gaat dan vooral over stuiting van de verjaring of instellen van vorderingen binnen de wettelijk voorziene termijn. Die beslissingen worden gezien als bewarend, zodat niet op voorhand aan de algemene vergadering toestemming moet worden gevraagd. Hij zal wel verantwoording verschuldigd zijn als hij de handelingen foutief of laattijdig heeft uitgevoerd.

72. Naast de bewarende maatregelen wordt er in het artikel 577-8 § 4, 4° B.W. melding gemaakt van daden van voorlopig beheer. Een verdere precisering van wat onder daden van voorlopig beheer moet worden verstaan, wordt niet gemaakt. Ook in de memorie van toelichting wordt met geen woord gerept over het verschil tussen gewoon beheer en daden van voorlopig beheer67. De term “voorlopig” dekt ook niet alle ladingen. Het wekt de indruk dat het enkel gaat over een situatie die door de syndicus voorlopig dient opgelost te worden. Niets is minder waar. Het gaat over daden van dagelijks bestuur en beheer die van blijvende aard kunnen zijn en niet enkel voorlopig. Ook hier zal het opnieuw

---

65 H. VANDENBERGHE & S. SNAET, *Zakenrecht 3: Mede-eigendom* , Story , 1997, p. 246, nr. 103, a, 6.
66 Vred. Hasselt 8 april 2003, *T. App* 2004/2, p. 12
67 Memorie van Toelichting bij de wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende mede-eigendom, *Parl. St* Kamer 1990-91, nr. 1756/1, p. 11., zie ook *Pasin.* 1924, 334.

moeilijk zijn een allesomvattende opsomming te geven van wat nu daden van voorlopig beheer zijn. Bij wijze van voorbeeld kunnen onderhoudswerken in de tuin vermeld worden of het sluiten van een kortlopend contract voor aansluiting van nutsvoorzieningen in afwachting van de algemene vergadering. Het zal de syndicus zelf zijn die zijn bevoegdheid dient af te bakenen met risico op aansprakelijkheid.

2. Administratief beheer:

(a) <u>Oproeping van de algemene vergadering</u>

73. Van alle bevoegdheden die aan de syndicus zijn toevertrouwd, heeft de wetgever het bijeenroepen van de algemene vergadering als eerste geplaatst. Dat is logisch aangezien de algemene vergadering als orgaan de beslissingsmacht heeft en de beslissingen in de algemene vergadering als feitelijke bijeenkomst van de mede-eigenaars genomen moeten worden. Dat orgaan is het kloppende hart van de vereniging van mede-eigenaars. Het is dus van belang dat de syndicus op een correcte manier alle mede-eigenaars en belanghebbenden bij dat belangrijke proces betrekt.

74. De bevoegdheid is vervat in artikel 577-8 § 4, 1° B.W., dat stelt dat: "*de syndicus bevoegd is voor het bijeenroepen van de algemene vergadering op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens wanneer er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen"*. Uit deze wettekst blijkt dat enkel de syndicus de hoedanigheid bezit de algemene vergadering bijeen te roepen. Het gaat hier wel over een in functie zijnde syndicus. Bijgevolg zal een ontslagen syndicus die bevoegdheid niet langer kunnen uitoefenen68.

Zoals voorheen gezegd is de bijeenroeping van de algemene vergadering voor de wetgever een essentiële gebeurtenis. Daarom heeft de wetgever gezorgd voor een aantal uitwegen wanneer de syndicus door omstandigheden in gebreke blijft of weigert de algemene vergadering bijeen te roepen. De eerste uitweg ligt vervat in artikel 577-6 §2 B.W. die stelt dat: *"onverminderd de bevoegdheid van de syndicus, de algemene vergadering ook bijeen kan geroepen worden op verzoek van één of meer medeëigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten*"69. Naast de vereiste 20% van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten zijn er door de wet verder geen bijkomende voorwaarden opgelegd. Bijgevolg zal hoogdringendheid in hun hoofde niet moeten worden bewezen aangezien ze volgens de wet niet

68 Cass. Fr. 23 januari 1991, *Dalloz,* 1992, sommaires commentés, p.139, kol. 2
69 Vred. Wolvertem 2 oktober 1997, *T. App.* 1999, nr. 116.

vereist is70. De mede-eigenaars die één vijfde van de aandelen hebben zullen dus telkens het initiatief kunnen nemen een algemene vergadering bijeen te roepen wanneer het hen nuttig lijkt. Het is niet aan de syndicus om de opportuniteit van die beslissing te gaan beoordelen71. De mede-eigenaars kunnen zelfs een algemene vergadering op basis van bovengenoemd artikel bijeenroepen ook al blijft de syndicus niet in gebreke.

In het verleden stelde zich de vraag welke algemene vergadering voorrang had: deze die door de syndicus bijeengeroepen werd dan wel door de mede-eigenaars die één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten? De kortgedingrechter in Namen heeft gesteld dat *"wanneer er op dezelfde dag twee algemene vergaderingen geconvoceerd worden, de ene door de syndicus, de andere door de medeëigenaars, de kortgedingrechter de medeëigenaars een verbod kan opleggen haar vergadering te houden72."* Er wordt dus duidelijk voorrang verleend aan de algemene vergadering die door de syndicus werd bijeengeroepen.

Daarnaast heeft men nog een ander, meer verregaand beschermings-mechanisme ingebouwd. Wanneer de syndicus geen algemene vergadering bijeenroept of erger, weigert een algemene vergadering bijeen te roepen, kan elke individuele mede-eigenaar zich wenden tot de vrederechter73. Het kan niet de bedoeling van de wetgever geweest zijn de individuele mede-eigenaars een recht te verlenen waarbij de syndicus zomaar ter zijde kan worden geschoven. Daarom werd bepaald dat men eerst aan de syndicus zelf zijn vraag moet voorleggen voordat men de vrederechter kan aanzoeken. Het is pas wanneer de syndicus weigert of geen gehoor geeft aan de door de mede-eigenaar gestelde vraag, dat die zich tot de vrederechter mag wenden74.

75. In artikel 577-8 § 4, 1° B.W. kunnen twee soorten algemene vergaderingen worden onderscheiden. Enerzijds is er de gewone algemene vergadering die eenmaal per jaar wordt gehouden. Het tijdstip waarop de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden zal in het merendeel van de gevallen in het

---

70 MOEYKENS, F., DE LOOSE, H., *Praktische leidraad voor de syndicus*, Gent, Story Publishers, 2007, p. 32.
71 Vred. 2°k Anderlecht 25 oktober 2005, *T. Vred.* 2006 afl. 3-4, 108.
72 Kortg. Namen, 1 juni 2001, *JLMB* 2002, p. 1060.
73 Art. 577-9 § 3 B.W.
74 Vred. 2°k Oostende 17 april 1997, *Journal des Juges de Paix* 1998, p. 303.

reglement van mede-eigendom beschreven staan75. Is dat niet het geval, dan wordt algemeen aanvaard dat de principes van het vennootschapsrecht ook in het kader van de appartementsmede-eigendom toegepast kunnen worden. Een oproepingstermijn van 15 dagen zal hier ook gelden76 77. Algemeen wordt ook aangenomen dat bij stilzwijgen in het reglement van mede-eigendom, een algemene vergadering binnen de eerste 6 maanden na afloop van het boekjaar dient gehouden te worden. De plaats waar de vergadering zal worden gehouden is volledig vrij te kiezen. Dat kan in het gebouw zelf gebeuren, in een daarvoor speciaal voorziene ruimte dan wel in een privatief met het akkoord van de eigenaar. De vergadering kan evengoed plaatsvinden in een publieke ruimte, meestal in de stad waar het appartementsgebouw gelegen is78. Niets belet echter dat dat gebeurt in een andere stad, wanneer het bijvoorbeeld gaat over appartementen aan zee waarbij alle eigenaars overeenkomen om de algemene vergadering niet in de stad aan zee te houden, maar bijvoorbeeld op een centrale plaats in het binnenland. Alles is mogelijk op voorwaarde dat alle mede-eigenaars akkoord gaan. Ook over het tijdstip overdag waarop de vergadering dient plaats te vinden, wordt in de wet met geen woord gesproken. Meestal zal dat s' avonds gebeuren, aangezien de meeste mensen overdag aan het werk zijn.

De agenda wordt opgesteld door de syndicus. Er zullen jaarlijks een aantal vaste agendapunten zijn zoals de bespreking van de rekeningen, de goedkeuring van de begroting en de balans, en de kwijting van de syndicus. Verder kunnen door de raad van beheer agendapunten naar voor worden geschoven. Ook de individuele mede-eigenaar kan aan de syndicus vragen een door hem gemaakt voorstel op de agenda te plaatsen. Ook hier weer speelt het artikel 577-9 & 3 B.W., dat bij onrechtmatige weigering van de syndicus aan de individuele eigenaar het recht verleent zich tot de vrederechter te wenden. Door die mogelijkheid in te bouwen kan de syndicus geen misbruik maken van zijn machtspositie door systematisch agendapunten van de agenda te weren. Net zoals in het vennootschapsrecht kan enkel over de punten die effectief op de agenda staan beraadslaagd worden79. Van dat principe kan worden afgeweken

75 Art. 577-4 §1, lid 3, 3° B.W.
76 R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, in X., het onroerend goed in de praktijk, Kluwer Rechtswetenschappen België, XIV.L, 134.
77 Art. 533 Wb. Venn.
78 Trib. Gr. Inst. Parijs 5 april 1976, *Dalloz* 1976, I.R., p. 308
79 art. 531 Wb. Venn.

als unaniem op de algemene vergadering wordt beslist een extra punt te bespreken. Daarvoor is dus unanimiteit vereist bij alle mede-eigenaars. Uit de praktijk weten we dat het echter zelden zal gebeuren dat iedere mede-eigenaar op de algemene vergadering aanwezig is. Bijgevolg zal van die mogelijkheid vrijwel nooit gebruikgemaakt kunnen worden.

De wijze van oproeping wordt in de wet niet geregeld. Het zal meestal het reglement van mede-eigendom zijn dat de regels voor de manier van oproepen zal vastleggen. De meest effectieve en veilige manier is een ter post aangetekende brief. Niets belet dat de oproeping gebeurt bij gewone brief of tegen afgifte aan persoon. Ook een elektronische oproeping door het sturen van een fax of een e-mail is toegelaten80. Het hoeft niet gezegd dat een ter post aangetekende brief of een afgifte tegen ontvangstmelding een grotere bewijswaarde hebben en dus in deze context het meest aangewezen zijn. Die bewijswaarde is van belang bij betwistingen omtrent een niet uitgenodigde mede-eigenaar. Die laatste kan met het bewijs van niet-oproeping de nietigheid van de algemene vergadering vorderen. Het is evenwel niet in alle omstandigheden aangewezen om de oproeping te laten gebeuren met een ter post aangetekende brief. Bij grote appartements-gebouwen kan de kostprijs hiervan nogal oplopen. Daarom verkiezen vele VME's voor een gewone brief.

76. Naast de gewone jaarlijkse algemene vergadering wordt in artikel 577-8 § 4, 1° B.W. melding gemaakt van de bijzondere algemene vergadering. Uit de wettekst kan worden afgeleid dat een bijzondere algemene vergadering slechts mag worden georganiseerd wanneer het gaat om dringende situaties waarover in het belang van de mede-eigendom beslissingen moeten worden genomen. Die bijzondere algemene vergadering kan ofwel op verzoek van een individuele eigenaar worden bijeen geroepen dan wel door de syndicus. Die laatste beslist volledig autonoom over de noodzakelijkheid van het bijeenroepen van een bijzondere algemene vergadering81. Het is aan de syndicus om naar zijn buikgevoel over de dringendheid te oordelen. Naar mijn mening is het vereiste dringende karakter hier niet goed geplaatst. Ten eerste tast de syndicus in het duister over wat wel en niet dringend is. Wanneer de situatie dringend is, dan zal

80 R. TIMMERMANS, "Elektronische afhandeling van de besluitvorming op de algemene vergadering", *T. App*. 2005 nr. 4 p. 3.
81 H. VANDENBERGHE & S. SNAET en P. VITS, *Appartementsmede-eigendom,* In X., Het onroerend goed in de praktijk, Kluwer Rechtswetenschappen België, I.H.2-122.

de syndicus op zijn wettelijke bevoegdheden voor het nemen van bewarende en voorlopige maatregelen kunnen terugvallen. Een bijzondere algemene vergadering bijeenroepen voordat de bewarende en voorlopige maatregelen worden genomen, is zoals hoger gezegd niet vereist. Dat toch eisen zou een onnodige vertraging van de te nemen beslissingen met zich meebrengen. De tijd die verloopt tussen de oproeping en eventueel nog de mogelijke kans op een tweede vergadering wegens het niet bereiken van het vereiste aanwezigheidsquorum, kan een lange periode in beslag nemen. Het zal al duidelijk zijn dat het volgen van de procedure van de bijzondere algemene vergadering bij dringende zaken niet het gewenste effect zal hebben en dus beter via de andere wettelijke bevoegdheden van de syndicus wordt opgevangen. Het vredegerecht in Nieuwpoort oordeelde dan ook terecht in die zin82.

77. Vervolgens stelt zich de vraag wie opgeroepen moet worden. Algemeen wordt een onderscheid gemaakt tussen de mede-eigenaars die uitgenodigd moeten worden en de niet-mede-eigenaars die verwittigd moeten worden.
Dat de **mede-eigenaars** verplicht uitgenodigd dienen te worden, ligt vervat in het artikel 577-6, §1 B.W. dat stelt dat: *"Iedere eigenaar van een kavel lid is van de algemene vergadering en deelneemt aan de beraadslagingen".* Dat wil zeggen dat zij door de syndicus verplicht uitgenodigd moeten worden maar niet verplicht kunnen worden om te komen. "Iedere eigenaar" moet worden opgeroepen, hoe klein zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten ook is. De algemene vergadering zal nietig verklaard kunnen worden wanneer één van de mede-eigenaars niet werd opgeroepen83. De situatie waarbij één kavel toebehoort aan verschillende eigenaars wordt door de 2e alinea opgelost door te bepalen dat: *"In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst wordt totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen"*. Vanaf het moment dat er een vertegenwoordiger werd aangeduid, zal hij het zijn die zal worden uitgenodigd84.

---

82 Vred. Nieuwpoort 20 januari 1998, *T. App*. 1999/3, 43.
83 Cass. Fr. 22 juni 1994, *JCPN* 1995, II, p. 201.
84 Rb. Gent 12 februari 1999, *T. App*. 2000, nr. 136.

Anders is het bij de niet-mede-eigenaars. De wet stelt hier in hoofde van de syndicus een verwittigingsplicht in. Die plicht houdt in dat de datum van de vergaderingen aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, wordt meegedeeld. Op die manier wordt hem de kans gegeven zijn vragen of opmerkingen te formuleren85. De syndicus heeft de plicht de niet-mede-eigenaars te informeren en het is niet aan hem om te oordelen of dat al dan niet nuttig is86. De wijze waarop de niet-eigenaars worden geïnformeerd wordt niet in de wet geregeld. Belangrijk is dat de mede-eigenaars kennis kunnen krijgen. Dat kan dus ook door een aanplakking in de traphal van het appartementsgebouw87.

Door die verwittigingsplicht heeft men de positie van de huurders enorm verbeterd. Zij leven per slot van rekening in het gebouw, zijn onderworpen aan het reglement van orde en worden dus ook geconfronteerd met de beslissingen die door de algemene vergadering zijn genomen. De wetgever wou niet dat de huurder op gelijke hoogte kwam met de eigenaar en op de algemene vergadering zou kunnen stemmen. Vandaar dat men de verwittigingsplicht als minder verregaande bescherming in de wet heeft ingelast. De wet voorziet niet in een sanctie wanneer de huurder niet wordt verwittigd. Bijgevolg zal de beslissing van de algemene vergadering rechtsgeldig blijven, ook al werden de regels inzake verwittiging van de huurders niet nageleefd. Dat belet niet dat de huurder, op voorwaarde dat hij kan bewijzen dat de hem niet meegedeelde beslissing van de algemene vergadering hem een persoonlijk nadeel heeft berokkend, aan de rechter kan vragen de betrokken beslissing nietig te verklaren of te wijzigen88.

78. Uit het voorgaande blijkt dat de syndicus over bepaalde informatie moet beschikken teneinde zijn opdracht naar behoren te kunnen uitoefenen. Hij zal in het bezit moeten zijn van alle adressen van zowel de mede-eigenaars als van de niet-mede-eigenaars die verwittigd dienen te worden. Meestal zal de syndicus van de mede-eigenaars zelf die informatie verkrijgen, maar soms loopt het mis met de communicatie. De vraag stelt zich dan of de syndicus een beroep mag

85 Art. 577-8 § 3, 8° B.W.
86 Vred. Veurne 6 maart 2003, *T. App*. 2004, afl. 1, 31.
87 Vred. Vorst 6 augustus 1997, *T. App*. 1999, nr. 106.
88 Art. 577-10, § 4, al. 6 B.W.

doen op publieke informatiebronnen zoals het bevolkingsregister, het kadaster of het register van de hypotheekbewaarder. Aangezien de syndicus geen afgezant van de openbare macht is, zal hij niet zomaar toegang krijgen tot die registers en openbare instanties. Hij zal verder ook rekening moet houden met de wetgeving op de privacy van 8 december 1992 op de bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens. Om te weten of de syndicus onder de toepassing van de privacywet valt, moeten we onderzoeken of de activiteit van de syndicus de verwerking van persoonsgegevens omvat.

De gegevens die de syndicus verwerkt, zijn zeer zeker 'persoonsgegevens'89, daar bestaat geen twijfel over. Hij moet adressen bekomen van zowel mede- en niet-mede-eigenaars als van derden waarmee de mede-eigendom te maken kan krijgen, zoals onderhoudsfirma's, huisbewaarders en aannemers. Het gaat hier telkens om natuurlijke personen die geïdentificeerd kunnen worden90. Aan de eerste voorwaarde is bijgevolg voldaan. Het moet daarenboven gaan over 'verwerking' van persoonsgegevens. De privacywet definieert verwerking als: "*elke bewerking of elk geheel van bewerkingen met betrekking tot persoonsgegevens, al dan niet uitgevoerd met behulp van geautomatiseerde procedés, zoals het verzamelen, vastleggen, ordenen, bewaren, bijwerken, wijzigen, opvragen, raadplegen, gebruiken, verstrekken door middel van doorzending, verspreiden of op enigerlei andere wijze ter beschikking stellen, samenbrengen, met elkaar in verband brengen, alsmede het afschermen, uitwissen of vernietigen van persoonsgegevens*"91. De wet maakt duidelijk een onderscheid tussen het bijhouden van een bestand enerzijds en het aanleggen van een geautomatiseerd gegevensbestand anderzijds. De syndicus die een bestand bijhoudt van persoonsgegevens van mede-eigenaars door dossiers bij te houden zonder tussenkomst van geautomatiseerde technieken, zal onder de toepassing van de wet vallen. Maar ook gebruikmaken van een geautomatiseerd gegevensbestand, wat wil zeggen dat er geen rechtstreekse tussenkomst van de menselijke hand is en dat de gegevens op een automatische drager toegankelijk zijn, is in de wet gevat. Uitmaken of men al dan niet te maken heeft met een bijgehouden bestand of een geautomatiseerde techniek blijkt in de praktijk geen

89 D., DE BOT, "De syndicus en de verwerking van persoonsgegevens", *T. App*. 1998, deel 1: afl. 1, 1-4, deel 2: afl. 2, 5-9.
90 Art. 1 § 1 Privacywet
91 Art. 1 § 2 Privacywet

sinecure. Die problematiek verder behandelen zou ons in het kader van deze masterproef te ver leiden.

De bepalingen van de wet zijn van toepassing op de houder van het bestand. Bij syndicaal beheer is het logisch dat de syndicus zelf als de houder zal worden beschouwd. Soms zal de syndicus zich laten bijstaan door personeel of de zaak uitbesteden aan een informaticabedrijf. De vraag rijst dan of hij hiermee zijn verantwoordelijkheid als houder kan afschuiven. Die vraag moet negatief worden beantwoord. Hij is als enige verantwoordelijk, ook al doet hij een beroep op derden om die bevoegdheid uit te oefenen92.

De noodzakelijkheid van de verwerking van persoonsgegevens wordt door de wet onderworpen aan het finaliteitsbeginsel. Dat principe houdt in dat gegevens enkel meegedeeld mogen worden in de mate dat dit in overeenstemming is met de wet.93 Aangezien de syndicus gegevens verzamelt en bijhoudt in het kader van zijn wettelijke opdracht tot oproeping van de algemene vergadering, zal hier geen twijfel bestaan omtrent de wettigheid. Bijgevolg zal bij een weigering vanwege een mede-eigenaar om zijn persoonsgegevens te geven, de syndicus zich kunnen wenden tot de rechter teneinde de mede-eigenaar te verplichten die gegevens mee te delen aan de syndicus94. Daarnaast zal hij op eigen initiatief de gegevens kunnen opvragen bij de bevolkingsregisters of het kadaster95. Om volledig ingedekt te zijn is het aangewezen om in het reglement van mede-eigendom een beding op te nemen dat de verplichting oplegt ten aanzien van de mede-eigenaars om aan de syndicus hun persoonsgegevens door te geven. En wanneer de mede-eigenaars in gebreke blijven, verkrijgt de syndicus het recht om op eigen initiatief de gegevens op te vragen in de desbetreffende registers, waarbij de door hem gedane kosten op de in gebreke blijvende mede-eigenaar verhaald kunnen worden.

92 D., DE BOT, “De syndicus en de verwerking van persoonsgegevens”, *T. App*. 1998, deel 1: afl. 1, 1-4, deel 2: afl. 2, 5-9.
93 D., DE BOT, “ De syndicus: waar en hoe informatie bekomen voor de uitoefening van zijn opdracht?, *T. App*. 1997, afl. 3, 1-7
94 Vred. 1° kanton Leuven 12 september 1996, *T. App*. 1997/3, p. 3-7.
95 D., DE BOT, “ De syndicus: waar en hoe informatie bekomen voor de uitoefening van zijn opdracht?, *T. App*. 1997, afl. 3, 1-7

(b)<u>Het afsluiten van contracten</u>

79. In het vorige hoofdstuk[96] werd de vertegenwoordiging door de syndicus van de VME besproken. Wij beperkten ons toen tot het eerste aspect van die bevoegdheid, zijnde de vertegenwoordiging in rechte zowel als eiser als als verweerder. In dit hoofdstuk behandelen we het andere luik, de vertegenwoordiging in het kader van het beheer van de gemeenschappelijke delen of de vertegenwoordiging buiten rechte. Hierbij is de syndicus bevoegd om in naam van de VME overeenkomsten af te sluiten. Het mag niet de indruk wekken dat de syndicus op eigen initiatief overeenkomsten kan afsluiten zonder de algemene vergadering daarin te betrekken. Het zal in de regel gaan over overeenkomsten die door de algemene vergadering werden goedgekeurd of die in het reglement van mede-eigendom werden toebedeeld aan de syndicus. Zonder uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering of toewijzing in het reglement van mede-eigendom zal de syndicus dus geen overeenkomsten kunnen afsluiten. De taak van de syndicus bestaat er vooral in een grondige voorbereiding en onderzoek uit te voeren teneinde de algemene vergadering in staat te stellen een onderbouwde, weloverwogen beslissing te nemen. De syndicus zal bij het afsluiten van de overeenkomst altijd duidelijk moeten maken aan zijn wederpartij dat hij in naam en voor rekening van de algemene vergadering van de VME optreedt. Hij zal hierbij het bewijs moeten leveren van zijn aanstelling97. Bij gebrek aan bewijs of aan bekendmaking gelden de algemene principes van lastgeving en zal de syndicus in eigen naam verbonden zijn98. Heeft hij op een correcte manier gehandeld, dan worden de afgesloten overeenkomsten rechtstreeks toegerekend aan de VME99.

In de wet is wel een struikelblok vervat. Het artikel 577-8 § 1, 4° B.W. bepaalt immers dat: *“onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, hij geen verbintenissen kan aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat, zijnde 5 jaar tenzij bij eventuele verlenging”.* Naar mijn mening is dat een lacune in de wet, aangezien de syndicus de overeenkomsten afsluit na beslissing van de algemene vergadering.

---

[96] Supra 15, nr. 38.

97 H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht* , Leuven, 2000, p. 134-135, nr. 101.
98 Vred. 1° kanton Antwerpen,30 mei 2001, *T. App*. 2001, nr. 231.
99 Art. 1998 B.W.

De overeenkomst wordt volgens de principes van de lastgeving rechtstreeks aan de VME toegerekend en niet aan de syndicus. Het is dus volkomen overbodig te stellen dat de syndicus geen overeenkomsten kan afsluiten die langer dan 5 jaar bestrijken, want het is perfect mogelijk dat bepaalde overeenkomsten beter en billijker zijn als een langere uitvoeringsperiode kan worden overeengekomen. Als de bovengenoemde bepaling in de wet met zich meebrengt dat men een betere overeenkomst moet laten schieten, is dat volgens mij een ongeoorloofde hindering van goed syndicaal beheer.

Welke zijn dan de overeenkomsten die in het bovengenoemde kader door de syndicus worden afgesloten? Het gaat vooral over verzekerings-overeenkomsten waarbij de syndicus als taak heeft een grondige studie te maken, zodat de algemene vergadering met kennis van een zaken een goede beslissing kan nemen. Ook zullen overeenkomsten betreffende de nutsvoorzieningen zoals hun onderhoud en herstelling onder de toepassing vallen van die bevoegdheid. Hierbij moet aandacht besteed worden aan de gangbare praktijk dat wanneer de algemene vergadering niets heeft beslist over wie moet worden aangezocht om het onderhoud of de herstelling uit te voeren, de kans bestaat dat een syndicus een bevriend aannemer of installateur onder de arm zal nemen in ruil voor een vergoeding. De vrederechter in Aalst heeft dan ook terecht geoordeeld dat: *"… het feit, dat een syndicus commissielonen bedingt bij het toevertrouwen van werkzaamheden aan een flatgebouw, een fout uitmaakt in zijnen hoofde. Dit is ook het geval wanneer hij zich, zonder toestemming van de raad van beheer, tot een andere verzekeringsmaatschappij wendt dan deze die de lopende overeenkomsten beheert. Beide grieven zijn voldoende ernstig om het ontslag onmiddellijk te doen intreden zonder enige vergoeding.100"*

Tot slot komt de syndicus ook tussen als vertegenwoordiger bij het verlijden van notariële akten ten behoeve van de VME101. Het gaat dan vooral om statutenwijzigingen, aankopen van onroerende goederen door de VME of de vestiging van een zakelijk recht op de gemeenschappelijke delen.

---

100 Vred. Aalst 7 december 1999, *T. App*. 2000, nr. 1, p. 42.
101 P. VAN DEN EYNDE, "Qui doit comparaître à l'acte d'adaption des statuts d'un immeuble placé sous le regime de la copropriété forcée?", *Rev. Not. B*. 1996, p. 150.

3. Financieel beheer

(a) Beheer van het vermogen van de VME (artikel 577-8 §4, 5° B.W.)

80. In het artikel 577-8 § 4, 5° B.W. wordt aan de syndicus de bevoegdheid verleend het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren. De wetgever heeft het begrip beheer niet verder uitgewerkt. Dat gaat in de praktijk gepaard met onzekerheid, aangezien die bevoegdheid vaak als complex wordt ervaren. Omdat de wet niets dwingend oplegt, zal het beheer vaak in het reglement van mede-eigendom verder worden gepreciseerd. Ook vanuit de hoek van de beroepsvereniging(B.I.V) werd men zich bewust van de complexiteit en het belang van regulering omtrent het beheer van het vermogen van de VME. In het jaar 2000 heeft men dan ook een reglement uitgevaardigd, de zogenaamde plichtenleer, waar de professionele syndici aan zijn onderworpen102. Op dat punt gaan we hier niet verder in, maar het wordt in een volgend hoofdstuk hernomen en grondig besproken[103].

81. De bevoegdheid tot beheer van het vermogen van de VME houdt in alle *"inkomende en uitgaande betalingen"* bij te houden. De inkomsten van de VME stromen binnen vanuit twee kanalen. Enerzijds zijn er de voorschotbijdragen van de mede-eigenaars, de zogenaamde provisies. Anderzijds beschikt de VME ook over gemeenschappelijke baten.
De voorschotbijdragen vormen het werkkapitaal van de VME. Het in te brengen kapitaal voor iedere mede-eigenaar wordt vastgesteld naar verhouding van het aandeel van het privé-gedeelte in de gemeenschappelijke delen. Naast het werkkapitaal kan ook nog reservekapitaal worden aangelegd. Het woord spreekt voor zichzelf: het gaat om reserves die worden aangelegd teneinde het hoofd te kunnen bieden aan grote uitgaven of herstellingen waarmee de VME wordt geconfronteerd. De verhouding tussen werkkapitaal en reservekapitaal zal in een volgend punt verder worden uitgewerkt[104].

---

102 Koninklijk Besluit 28 september 2000 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars *BS* 21 november 2000.
[103] Infra 66, nr. 110 e.v.

[104] Infra 48, nr. 86 e.v.

De VME kan ook nog via een ander kanaal inkomsten verwerven. Ze kan inkomsten genereren door het verhuren van een stuk van haar muur voor reclame. Ze kan een vergoeding krijgen voor schade die werd aangericht door aannemers. Die inkomsten vormen samen de gemeenschappelijke baten.

82. Aangezien in artikel 577-5 § 3 B.W. bepaald wordt dat: *"de vereniging van mede-eigenaars geen ander vermogen kan hebben dan de roerende goederen die nodig zijn voor de verwezenlijking van haar doel, zijnde het beheer van het gebouw of groepen van gebouwen",* zullen de uitgaven uitsluitend betrekking hebben op de verwezenlijking van het doel van de VME, zijnde het beheer van het gebouw. Het gaat om uitgaven ter herstelling van gemeenschappelijke delen. Ook de onderhoudskosten vallen onder de uitgaven.

83. Om alle inkomende en uitgaande betalingen goed bij te kunnen houden spreekt het voor zich dat de syndicus over een goed functionerende boekhouding moet beschikken. De wet legt hier evenwel geen verplichting op105 106. Dat is op z'n minst merkwaardig, aangezien het toch om een essentieel punt gaat. Dat de wet niets oplegt, wil niet zeggen dat het beheer niet op een professionele wijze dient te gebeuren. De vrederechter van Nieuwpoort heeft dan ook terecht gezegd dat: *"Een syndicus, die het financieel beheer van de vereniging niet op professionele wijze heeft gevoerd en gerapporteerd, maakt een fout en is gehouden de vereniging van mede-eigenaars daarvoor schadeloos te stellen107."* Dat het gebruiken van een goed functionerende sluitende boekhouding essentieel is, wordt door de vrederechter van Anderlecht benadrukt. In de betreffende zaak werd het verzoek tot betaling in rechte van beweerde achterstallige voorschotbijdragen afgewezen omdat de syndicus geen sluitende boekhouding kon voorleggen108.

84. Om de inkomsten en uitgaven te kunnen uitvoeren, moet de vereniging over een bankrekening bij een kredietinstelling beschikken. Het zal de syndicus zijn die de rekening zal openen en als wettelijke vertegenwoordiger zal optreden. Bijgevolg zal de syndicus een handtekeningsbevoegdheid hebben om betalingen in opdracht van de vereniging van mede-eigendom uit te voeren. Hij heeft wel een

---

105 L., GOOVAERTS, P., PEERENS,, S., THIELEMANS, *Appartementsmede-eigendom*, uitgeverij Auxis, Brussel, 2005, p. 179.
106 Vred. Wavre 24 december 1998, *T. App*. 1999/3, p. 29.
107 Vred. Nieuwpoort 25 maart 2003, *T. App*. 2005/2, p. 17.
108 Vred. Anderlecht 9 januari 2001, *T. App*. 2002, afl. 1, 23.

handtekeningsbevoegdheid, maar treedt op als vertegenwoordiger van de VME. Vandaar ook dat de rekening op naam van de vereniging moet staan en niet op die van de syndicus. Soms wordt het dubbele handtekeningprincipe ingeschreven in de statuten. Dat houdt in dat om een betaling te kunnen uitvoeren, zowel de handtekening van de syndicus als die van een mede-eigenaar vereist is. Dat principe wordt door de wet niet uitgesloten, maar in de praktijk wordt het toch als hinderlijk ervaren. Het staat een goed en vlug beheer in de weg. Anderzijds blijkt het wel een effectief controlemechanisme te zijn. In de rechtsleer wordt terecht de bedenking gemaakt dat een extra controlemechanisme, vervat in het dubbele handtekeningsprincipe, overbodig is. De syndicus wordt op basis van de wet en door hun beroepsvereniging al zodanig gecontroleerd, dat een dergelijk vertragend principe niet opportuun is109.

85. Ongetwijfeld zal de belangrijkste taak binnen die handtekeningsbevoegdheid zijn de verschuldigde bedragen aan de VME in te vorderen en in ontvangst te nemen. De syndicus treedt op als vertegenwoordiger, vandaar dat hij zich zal moeten houden aan de uitvoeringsmodaliteiten zoals bepaald in de statuten dan wel uitdrukkelijk door de algemene vergadering aan hem opgelegd110. Dat brengt ook met zich mee dat hij gebonden zal zijn aan de in de statuten vervatte maatregelen in geval van in gebreke blijven van de mede-eigenaars. Hij zal steeds de bevoegdheid hebben een aanmaning te versturen en eventueel nadien de mede-eigenaar in gebreke te stellen. Wat hij niet kan is de in gebreke blijvende mede-eigenaar ontzetten in zijn genot van gebruik van de gemeenschappelijke delen. Zo oordeelde de vrederechter in Genk dat:
"Wanneer een mede-eigenaar een belangrijke achterstand heeft in betaling van bijdragen en de syndicus om die reden de chipkaart van de ondergrondse parkeergarage intrekt, de vrederechter, in toepassing van art. 19, lid 2 Ger.W., bij wijze van voorlopige regeling, de kaarthouder in zijn gebruiksrecht kan herstellen.111"

---

109 F., MOEYKENS, H., DE LOOSE, *Praktische leidraad voor de syndicus,* Gent, Story Publishers, 2007, p. 52.
110 R., TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, in X., Het onroerend goed in de Praktijk, Kluwer rechtswetenschappen België, 2003, XIV.L-200.
111 Vred. Genk 15 september 1998, *T. App*. 1999, afl. 4, 14.

(b)<u>Onderscheid tussen werkkapitaal en reservekapitaal</u>

86. In het kader van zijn bevoegdheid tot beheer van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars, vervat in artikel 577-8 § 4, 5° B.W., wordt het vermogen opgesplitst in enerzijds het werkkapitaal en anderzijds het reservekapitaal. Deze twee onderscheiden kapitalen worden vermeld in het artikel met betrekking tot eigendomsoverdracht van een kavel, zijnde artikel 577-11, § 2 B.W.

Het werkkapitaal wordt omschreven als: "*de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals verwarmings-en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.112"* Het is het kapitaal dat wordt verzameld om de periodieke uitgaven zoals verwarmingskosten en onderhoudskosten te kunnen betalen. De syndicus zal een begroting opmaken die alle te verwachten kosten zal omvatten. Aan de hand daarvan wordt een provisie bepaald, die meestal maandelijks zal worden gevraagd van de mede-eigenaars. De grootte van de provisie hangt af van het aandeel van de kavel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De syndicus is bevoegd om de provisies van de individuele eigenaars113 te innen. Het kapitaal dat op die manier wordt ingevorderd, wordt geplaatst op een zichtrekening die door de syndicus werd geopend op naam van de vereniging van mede-eigenaars114. Het totale bedrag van de kosten wordt omgeslagen over het aantal mede-eigenaars. Op de algemene vergadering wordt aan elke individuele eigenaar een kostenafrekening voorgelegd, die berekend werd op basis van een verdelingstabel. Die omvat enerzijds de private kavels evenredig met hun aandeel in de kostenverdeling en anderzijds alle soorten kosten115. Het werkkapitaal behoort juridisch toe aan de mede-eigenaars. Het zal wel de syndicus zijn die het beschikkingsrecht over de gelden bezit. Bijgevolg zal hij gelden van de rekening kunnen halen om de schulden van de vereniging van

---

112 Art. 577-11, § 2, lid 2 B.W.
113 H., VANDENBERGHE, *Zakenrecht, Boek III, Mede-eigendom,* in X., Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Antwerpen, Story-Scientia, 1997, p. 248, nr. 103.
114 D., MEULEMANS, S. LEMIERGE, *Burgerrechtelijke aspecten van de inkomsten en uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars*, in X., Het nieuwe fiscale statuut inzake appartementsmede-eigendom, Gent, 1999, 8.
115 F., BAUDONCQ , *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus,* Larcier, 2006, p. 32

mede-eigenaars te voldoen. Dat zal slechts kunnen voor zover er geld op deze rekening voorhanden is116.

Anderzijds wordt in artikel 577-11, § 2 B.W. het **reservekapitaal** als volgt omschreven: " *Het is de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking*." Het is duidelijk dat het hier gaat om fundamentele werken van een bepaalde financiële omvang. In tegenstelling tot het werkkapitaal, waar de syndicus op basis van zijn begroting vaststelt wat de nodige provisies moeten zijn, zal de spilfiguur hier de algemene vergadering zijn die over de exclusieve bevoegdheid om te beslissen beschikt. Dat is niet zo verwonderlijk aangezien het om structurele werken gaat die over het algemeen heel wat geld kosten. De syndicus zal over de gelden kunnen beschikken na een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. In de rechtsleer wordt nogal eens verkeerdelijk gesteld dat het reservekapitaal gezien kan worden als een spaarpotje voor onverwachte en grote werken. Die zienswijze kan niet worden bijgetreden. Het gaat over een afschrijving van het gebouw117. Het is het vergoeden van de slijtage van het gebouw en moet bijgevolg door elke eigenaar worden gedragen.

Het grote verschilpunt met het werkkapitaal is ongetwijfeld het eigendomsrecht. Hier is het de rechtspersoon vereniging van mede-eigenaars die eigenaar wordt van de gelden in onverdeeldheid, afkomstig van bijdragen van de verschillende eigenaars, en dat vanaf hun opvraging. De bijdragen zullen op een spaarrekening worden gedeponeerd. Wanneer een factuur betaald dient te worden en de algemene vergadering daarvoor haar toestemming heeft gegeven, zal de syndicus het bedrag overzetten van de spaarrekening naar de zichtrekening om uiteindelijk tot betaling over te gaan.

87. Beide kapitalen mogen onder geen enkel voorwendsel met elkaar worden vermengd. Er zullen dus telkens twee begrotingen aan de algemene vergadering

116 Vred. Veurne 27 juni 1997, *T. App*. 1998, nr. 1, p. 24.
117 W. VAN COILLIE, "Syndicus. Het verschil tussen werkkapitaal & reservekapitaal", *Vastgoed info* 2004, afl. 19, p.6.

moeten worden voorgelegd118. De syndicus zal dus nooit een tijdelijk tekort in het werkkapitaal mogen opvangen door gelden van het reservekapitaal te gaan gebruiken. Dat zou zijn aansprakelijkheid ernstig in het gedrang brengen. Aangezien het reservekapitaal juridisch gezien eigendom is van de vereniging en het werkkapitaal eigendom blijft van de verschillende mede-eigenaars zou het, zoals de heer VAN COILLIE het perfect omschrijft, een besteling uitmaken van de rechtspersoon ten voordele van de individuele mede-eigenaars.

88. Wat gebeurt er nu bij eigendomsoverdracht van een kavel? In de praktijk bestaat daar nogal wat verwarring rond. Zoals reeds gezegd, blijft het kapitaal naar evenredigheid eigendom van de mede-eigenaars. Bij verkoop van zijn kavel kan de betrokken mede-eigenaar zijn aandeel in het werkkapitaal terugvorderen. Wel dienen de kosten tot en met de datum van eigendomsoverdracht in mindering gebracht te worden. Anders ligt het bij het reservekapitaal, dat gezien wordt als een afschrijving en dus verworven blijft van de rechtspersoon vereniging van mede-eigenaars. De mede-eigenaar zal zijn aandeel niet kunnen terugvorderen. Niets belet natuurlijk dat koper en verkoper onderling een regeling uitwerken waarbij de koper het aandeel in het reservekapitaal van de verkoper afkoopt. De rechtbank in Antwerpen heeft dan ook terecht beslist dat: "*de bepaling dat het aandeel in het reservekapitaal eigendom blijft van de vereniging (art. 577-11, par. 2 B.W.) van dwingend recht is in de betrekkingen tussen de vereniging van mede-eigenaars en de opeenvolgende mede-eigenaars van een kavel, doch niet in de verhoudingen tussen de opeenvolgende mede-eigenaars van die kavel. Zij kunnen derhalve rechtsgeldig overeenkomen ofwel dat de vergoeding voor het aandeel in het reservekapitaal in de koopprijs inbegrepen is, ofwel dat hiervoor een aparte vergoeding, gelijk aan de waarde van dit reservekapitaal betaald wordt*.119"

118 VAN COILLIE, W., "Syndicus. Het verschil tussen werkkapitaal & reservekapitaal", *Vastgoed info* 2004, afl. 19, p.5.
119 Rb. Antwerpen 14 januari 2002, *T. App*. 2002, nr. 261.

(c) Wisselwerking syndicus en raad van beheer

89. De laatste jaren is de Corporate Governance sterk naar voren getreden. Naar aanleiding van een aantal boekhoudkundige schandalen in 2000, heeft men uiteindelijk in 2002 paal en perk gesteld aan deze problematiek met de wet van 2 augustus 2002 inzake behoorlijk vennootschapsbestuur. In essentie houdt het Corporate Governance in dat er een behoorlijk, deugdelijk en goed ondernemingsbestuur moet zijn, waarbij de verschillende organen evenwichtig met elkaar kunnen samenwerken. De raad van bestuur speelt hierbij een cruciale rol. Het is hij die de belangen van alle bij de onderneming betrokken partijen dient af te wegen120. De vraag stelt zich nu of we de principes van Corporate Governance naar analogie kunnen toepassen op de vereniging van mede-eigenaars.

90. Aanvankelijk werd aan de instelling van een raad van beheer bij de invoering van de nieuwe appartementswet niet veel aandacht besteed. In de Memorie van Toelichting bleek er geen enkele bepaling te zijn die een dergelijk orgaan kon instellen. Er werd enkel vermeld dat: "*niets de oprichting van tussenpersonen , zoals een beheerscomité, belet121"*. De Raad van State formuleerde echter in zijn advies dat het aangewezen is in de wet zelf een machtiging te verlenen om een raad van beheer op te richten122. Uiteindelijk heeft men in artikel 577-7, § 1, 1°, c. B.W. gesteld dat: " *Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, de algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie vierden van de stemmen over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer. "* In de praktijk wordt de raad van beheer door de algemene vergadering als waakhond gezet naast de syndicus. TIMMERMANS heeft het zelfs over een "dangerous liaison" tussen beide123. De algemene vergadering kan een raad van beheer inrichten maar is daartoe niet verplicht. Bijgevolg is de

---

120 L., TIMMERMAN, "Gedragsrecht, belangenpluralisme en vereenvoudiging van het vennootschapsrecht", *Ondernemingsrecht,* 2005, afl. 1, 7, nr. 3,b.
121 Memorie van Toelichting bij het wetsontwerp tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het burgerlijk wetboek betreffende de mede-eigendom, *Gedr. St.* Kamer, 1990-1991, nr. 1756/1, p. 26.
122 Memorie van Toelichting bij de wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende mede-eigendom, *Parl. St* Kamer 1990-91, nr. 1756/1, p. 50.
123 R., TIMMERMANS , "De dangerous liaison tussen de syndicus en de raad van beheer", *T. App.* 1999, afl. 4, 1-5.

raad van beheer een facultatief orgaan binnen de vereniging van mede-eigendom. De wet blijft vaag over de taak en bepaalt dat de raad van beheer de syndicus dient bij te staan evenals controle op hem uit te oefenen. Hieruit kunnen we besluiten dat voor de wetgever een raad van beheer geen essentieel element is voor een goede beheersvoering.

91. Indien we teruggrijpen naar de Corporate Governance, is de eerste verhouding van het voeren van een deugdelijk verenigingsbestuur die tussen de raad van beheer en de syndicus. Zoals reeds aangehaald is de verhouding tussen beide complex. Dat is niet zo verwonderlijk aangezien het in de appartements-mede-eigendom de syndicus is die de sterkste positie bekleedt, in tegenstelling tot de vennootschappenwet, waar de raad van beheer het voor het zeggen heeft. De syndicus is de enige executieve die het dagelijks bestuur op zich neemt124. Door die sterke positie is het niet ondenkbaar dat er een grote kloof ontstaat tussen de mede-eigenaars en de syndicus. Een tussenorgaan die als tussenpersoon optreedt en beide partijen met elkaar in contact brengt, kan hier een oplossing bieden. Vandaar dat vooral de grotere mede-eigendommen resoluut kiezen voor het instellen van een raad van beheer. De raad van beheer zal fungeren als permanente bewaker van de belangen van de mede-eigenaars. Hoe zij dat dienen te doen, wordt in de wet niet gespecifieerd. Vandaar dat de beroepsvereniging , de B.I.V., een gedragscode voor vastgoedmakelaars heeft ingesteld om aan dat gebrek in de wet tegemoet te komen. Het zou goed zijn om in het kader van de Corporate Governance in de wet een aantal bepalingen voor een deugdelijk verenigingsbestuur op te nemen. Er is ruimte voor de raad van beheer in de appartementswet. Het zou daarom goed zijn om de taken, de bezoldiging en wijze van aanstelling in de wet te vervatten. Dat zal ongetwijfeld zorgen voor rechtszekerheid.

92. Aangaande de taken van de raad van beheer zegt de wet enkel dat ze de syndicus dient bij te staan en tegelijkertijd te controleren125. De wet gebruikt daarenboven de bewoordingen *"behoudens strengere bepalingen"* in het reglement van mede-eigendom, wat erop wijst dat de wetgever een bepaling van relatief dwingend recht voor ogen had. In de praktijk stellen we vast dat er in het merendeel van de reglementen van mede-eigendom bepalingen omtrent de raad

124 R., TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Kluwer, 2003, p. 1.
125 Art. 577-7, § 1, B.W.

van beheer zijn opgenomen. Er weze wel opgemerkt dat het artikel 577-7, § 1 B.W. enkel de situatie wil vatten waarbij het reglement strengere beslissingsquora wil opleggen. Het gaat geenszins over andere afwijkingen omtrent de taak van de raad van beheer. Bijgevolg zal bij gebrek aan conventionele afwijking in het reglement van mede-eigendom een drie vierde meerderheid beslissen over het al dan niet instellen van een raad van beheer.

93. De eerste taak die door de wet wordt opgelegd is het bijstaan van de syndicus. De vraag stelt zich natuurlijk wat die taak precies inhoudt. Er dient een onderscheid gemaakt te worden naargelang het gaat om een privé syndicus dan wel een professioneel syndicus. Van een privé syndicus kan en mag niet verwacht worden dat hij specialist ter zake is en alle recente ontwikkelingen omtrent de wetgeving onder de knie heeft. Vandaar dat het in die situatie aangewezen is om een raad van beheer aan te stellen. De beheerraadsleden beschikken namelijk wel over de nodige bekwaamheden. Anders is het bij een professioneel syndicus. Vaak zijn dat gespecialiseerde vastgoedkantoren die goed geïnformeerd zijn. Hier zal de taak van de raad van beheer niet bestaan in het aanvullen en helpen van de syndicus maar eerder in bijstand in de zin van zorgen voor efficiëntie, onderhouden van communicatie met de basis en op die manier zorgen voor een sneller en efficiënter beheer. Het is dus een misvatting dat de raad van beheer overbodig zou zijn wanneer een professionele syndicus bevoegd is. Als voorbeeld van bijstand kunnen de voorbereiding van de algemene vergadering, de redactie van de agenda en de organisatie van de algemene vergadering vermeld worden.

94. De tweede door de wet opgelegde taak van de raad van beheer is het toezicht houden op het beheer van de syndicus. In de rechtsleer heeft men, net zoals in deze thesis, de bevoegdheden van de syndicus opgedeeld in drie deelgebieden: het administratief, het financieel en het technisch beheer. Het is aangewezen om de taak van de raad van beheer ook zo binnen die drie deelgebieden te organiseren. De wetgever heeft bovendien gekozen voor het woord “toezicht” en niet voor het hardere woord “controle”. Bijgevolg mag de taak van de raad niet opgevat worden als zijnde streng en agressief. De situatie wordt in de praktijk meer ervaren als een dialoog tussen de raad en de syndicus over wat het beste is voor de mede-eigendom. Indeplaatsstelling en opdringen van haar eigen standpunten zijn dan ook niet wenselijk. De verhouding tussen beide mag niet ontaarden in een machtsstrijd.

95. Uit het voorgaande blijkt dat de wetgever duidelijk geopteerd heeft voor slechts twee organen, de syndicus en de algemene vergadering. De wetgever had namelijk de tweedelige eigendomsstructuur voor ogen: de persoonlijke eigendomsrechten van de eigenaars van de privatieven enerzijds en alles wat gemeenschappelijk is anderzijds. Bovendien is het artikel 577-7 § 1 B.W. slechts van suppletief recht en zal het altijd de algemene vergadering zijn die door zijn beslissing een delegatie van bevoegdheid doet ten voordele van de raad van beheer. Dat er geen wettelijke raad van beheer is, belet niet dat conventioneel of statutair bepalingen omtrent de raad kunnen worden afgesproken. De beroepsorganisaties zien al jaren de noodzaak in van een goed functionerende raad van beheer. Daarom heeft het C.I.B. in haar modelreglement van mede-eigendom een tweetal artikels opgenomen omtrent de raad van beheer. Dat modelreglement sijpelt binnen via de deontologie waaraan elke professionele syndicus onderworpen is.

(d) Aansprakelijkheid van de syndicus

96. Een belangrijk aspect van de mede-eigendom, althans voor de syndicus, betreft zijn aansprakelijkheid. De wet stelt enkel in artikel 577-8 §5 B.W. dat de syndicus als enige aansprakelijk is voor zijn beheer. Hoe zijn aansprakelijkheid beoordeeld moet worden en wat de te volgen criteria zijn, wordt door de wet niet verder gepreciseerd. We kunnen dan ook niet anders dan terugvallen op het gemeen recht en de algemene principes van de lastgeving volgen.

97. Vooreerst kan de syndicus civielrechtelijk aansprakelijk gesteld worden door de vereniging van mede-eigenaars. Aangezien er een contractuele verhouding bestaat tussen de syndicus enerzijds en de vereniging van mede-eigenaars anderzijds, zal de aansprakelijkheid ten aanzien van de VME van contractuele aard zijn. Vroeger bestond er discussie omtrent de vraag of de verhouding tussen de syndicus en de mede-eigenaars een lastgevingsovereenkomst was. Dat de syndicus een lasthebber was, werd algemeen aangenomen, maar de vraag stelde zich wie als lastgever optrad. De VME had nog geen rechtspersoonlijkheid en evenmin de algemene vergadering. De verschillende mede-eigenaars werden dan ook gezien als lastgevers. Met de wet van 1994 verdween die discussie, want de vereniging van mede-eigenaars verkreeg

rechtspersoonlijkheid126. De VME treedt dus op als lastgever. In de rechtsleer gaan er toch een aantal kritische stemmen op die niet volledig overtuigd zijn van het feit dat de VME als lastgever optreedt127. De syndicus verkrijgt niet al zijn bevoegdheden van zijn lastgever maar grotendeels krachtens de wet. Soms is het zo dat de syndicus wordt aangesteld door de vrederechter, waardoor strikt gezien de VME niet kan gezien worden als lastgever. In de meerderheid van de rechtsleer en rechtspraak aanvaardt men toch dat de verhouding tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars een lastgevingsovereenkomst is, aangezien de wet niet voorziet in een afwijkende regeling. Bijgevolg zullen de artikelen 1984 tot 2010 B.W. van toepassing zijn op die rechtsverhouding. Niets belet echter dat in het reglement van mede-eigendom ervan wordt afgeweken128.

98. De lastgeving kan in het kader van de appartementsmede-eigendom omschreven worden als een overeenkomst waarbij de lastgever, zijnde de vereniging van mede-eigenaars, aan de lasthebber, de syndicus, de opdracht geeft in haar naam en voor haar rekening rechtshandelingen te stellen. Door zijn aanstelling is de syndicus gebonden door een lastgevingscontract en gaat het zoals reeds hoger gezegd om een contractuele aansprakelijkheid ten aanzien van de Vereniging van mede-eigenaars. De syndicus zal tegenover de VME aansprakelijk zijn voor de fouten die hij begaat in de uitoefening van zijn mandaat129. Het artikel 1991 B.W. bepaalt immers dat: "*de lasthebber gehouden is de lastgeving te volbrengen zolang hij daarvan niet ontheven is, en hij verantwoordelijk is voor de schade die uit het niet uitvoeren ervan zou kunnen ontstaan*." Artikel 1992 B.W. voegt daaraan toe dat: " *de lasthebber niet alleen aansprakelijk is voor zijn opzet, maar ook voor zijn schuld in de uitvoering van zijn opdracht.*" Bijgevolg zal de syndicus aansprakelijk zijn indien hij zijn opdracht onbehoorlijk vervult130. Hij zal ook aansprakelijk zijn wanneer men een nalatigheid, onvoorzichtigheid of laattijdigheid in de uitvoering van zijn opdracht vaststelt. Ook wanneer hij zijn raadgevingsplicht ten aanzien van de algemene

126 R. TIMMERMANS, "Is er nog leven voor de syndicus na de wijziging van het appartementsrecht?", *T.App*. 1996, 3.
127 D. MEULEMANS, *Appartementsmedeëigendom*, in Reeks Notariële Praktijken, Antwerpen, Kluwer, 1996, 195-196.
128 J. TACKOEN, "Naar een deontologie voor de syndicus?", *T.App*. 1996, 22-23.
129L., FIRLEFIJN , "De aansprakelijkheid van de syndicus", *Verz. W*. 1987, afl. 286, 53-55.
130 Cass. Fr. 5 oktober 1994, *Bull. Civ*. 1994, III, nr. 159.

vergadering niet naleeft, zal zijn aansprakelijkheid in het gedrang zijn131. Met de fout die de syndicus gemaakt heeft, wordt wel een persoonlijke fout bedoeld. Het Hof te Brussel meende dan ook dat: "*Wanneer in een flatgebouw een bewoner in een onverlichte hal tegen de glazen toegangsdeur botst die er voordien niet had gestaan, dan is de schade die hij lijdt, mede door afwezigheid van signalisatie, veroorzaakt door een gebrek in de zaak, wanneer de glazen deur door een gebrek aan signalisatie niet voldeed aan de eisen die men aan zodanige deur mag stellen. Voor de gevolgen moeten de mede-eigenaars instaan. De syndicus, die geen persoonlijke fout heeft begaan, kan niet in vrijwaring geroepen worden op grond van de art. 1382 en 1383 B.W.; hij is evenmin de bewaker van de zaak in de zin van art. 1384 B.W. wanneer hij niet ter plaatse woont en slechts in tweede hand, door toedoen van één of meer mede-eigenaars, van gebreken in de zaak op de hoogte kan zijn132.*" Bovendien moet om de syndicus aansprakelijk te kunnen stellen in de zin van artikel 1382 B.W., het bewijs geleverd worden van de klassieke elementen van fout, schade en causaal verband.133.

99. Hoe we de aansprakelijkheid van de syndicus zullen beoordelen, hangt af van hoe we de aard van de verbintenis van de syndicus kwalificeren. Gaan we ervan uit dat het gaat om een middelenverbintenis dan wel een resultaatsverbintenis? Algemeen wordt aangenomen dat de syndicus een middelenverbintenis op zich neemt. Het criterium zal dat van de goede huisvader zijn. De syndicus zal bijgevolg vergeleken worden met een normaal voorzichtige en zorgvuldige syndicus, geplaatst in dezelfde omstandigheden134.

De aansprakelijkheid van de syndicus zal worden vastgesteld in de algemene vergadering waarin de syndicus op basis van artikel 1993 B.W. rekenschap verschuldigd is voor de handelingen die hij gesteld heeft in de uitvoering van zijn opdracht. Hij zal verantwoording moeten afleggen voor zijn financieel beheer. Ofwel zal décharge135 worden verleend, ofwel wordt zijn aansprakelijkheid vastgesteld, gekoppeld aan zijn ontslag. Gaat men over tot décharge omdat men

131 Vredegerecht Landen 23 februari 2005, *T.App*. 2005-3, p. 44.
132 Brussel 30 november 1999, *T. App*. 2000, afl. 2, 8.
133 Vred. Tienen 30 juni 2003, *T. App*. 2003/4.
134 F., BAUDONCQ, *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus*, Larcier, 2006, p. 74, nr. 101.
135 Décharge betekent het ontslag van aansprakelijkheid van een bestuursorgaan tegenover de rechtspersoon, dus intern. De bestuurder wordt op die manier gevrijwaard.

vindt dat de syndicus op een behoorlijke wijze heeft beheerd, dan doet de vereniging van mede-eigenaars afstand van verhaal tegen de syndicus voor zijn verricht werk. Algemene criteria die de algemene vergadering kunnen helpen in haar beoordeling omtrent het behoorlijk beheer van hun syndicus is niet voorhanden136. Bij gebrek aan algemene criteria zal de algemene vergadering in elk concreet geval zelf een afweging moeten maken. Algemeen wordt aangenomen dat een uitmuntend beheer niet vereist is, een behoorlijk beheer zal volstaan om décharge te verkrijgen137. Weigert de algemene vergadering de décharge, dan betekent dat nog niet dat de syndicus zal worden ontslagen dan wel een aansprakelijkheidsvordering tegen hem zal worden ingesteld138. Wil de algemene vergadering toch een aansprakelijkheidsvordering instellen, dan zal met een volstrekte meerderheid van stemmen van de op de algemene vergadering aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars daartoe moeten worden beslist139.

De aansprakelijkheidsvordering wordt gericht aan de syndicus ten persoonlijken titel en niet in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van de vereniging140. Vroeger hebben we gezien dat de syndicus de vereniging van mede-eigenaars in rechte vertegenwoordigt. Hier stelt zich dus een probleem, aangezien de vereniging met zijn vertegenwoordiger, de syndicus, moet optreden tegen de syndicus zelf. De enige oplossing is de aanstelling van een syndicus ad hoc141.

100. Ook kan er aansprakelijkheid bestaan tegenover de **individuele mede-eigenaars.** In tegenstelling tot de aansprakelijkheid ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars gaat het hier niet over een contractuele verhouding maar over een buitencontractuele relatie142. Opdat een individuele eigenaar de syndicus buitencontractueel aansprakelijk zal kunnen stellen moet men niet alleen een fout in hoofde van de syndicus bewijzen, maar ook een zuiver persoonlijke schade die de mede-eigenaar geleden heeft door die fout143. Die schade moet een andere zijn dan deze die verhaalbaar is op de vereniging van mede-eigenaars. De syndicus moet m.a.w. buiten de grenzen

136 R., TIMMERMANS, "Décharge en ontslag van aansprakelijkheid van de syndicus," *T. App.* 2005, afl. 2, p. 13.
137 M. BRINK, "Décharge los van de jaarrekening", *SV &V*, 2003-2, p. 57, nr. 5.
138 R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Kluwer, 2004, p. 215, nr. 41.3.2.
139 Art. 577-6, § 6 B.W.
140 Cass. Fr. 22 januari 1992, *RDI* 1992, p. 253.
141 Art. 577-8, § 6 B.W.
142 Cass. Fr. 8 oktober 1997, *RDI* 1998, p. 138
143 Cass. Fr. 13 november 1987, *L & C* 1987, nr. 55

van zijn mandaat hebben gehandeld. De vordering dient opnieuw te gebeuren ten persoonlijken titel tegen de syndicus.

101. Uiteraard kunnen ook derden de syndicus aanspreken. De vraag is in welke hoedanigheid de syndicus zal kunnen worden aangesproken. Er dient een onderscheid gemaakt te worden of hij binnen zijn mandaat handelt dan wel erbuiten. In het eerste geval zal de mede-eigendom kunnen worden aangesproken. De syndicus treedt immers op als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars. Bijgevolg zijn de verbintenissen die de syndicus is aangegaan in naam en voor rekening rechtstreeks toerekenbaar aan de vereniging van mede-eigenaars. In dat geval kan hij dan ook niet persoonlijk aansprakelijk worden gesteld. Anders is het wanneer hij buiten zijn mandaat handelt: dan zal een rechtstreekse vordering van derden mogelijk worden.

Naast de civielrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus, kan hij ook strafrechtelijk aansprakelijk zijn144. De syndicus kan persoonlijk strafrechtelijk vervolgd worden in drie situaties. Ten eerste in geval van overtreding van het gemeen strafrecht. Ook in geval van het niet naleven van administratieve voorschriften zal hij onderhevig zijn aan vervolging. Tenslotte zal de syndicus ook voor het toebrengen van onvrijwillige slagen en verwondingen strafbaar gesteld kunnen worden . In de praktijk zullen dat vooral gevallen zijn waarbij de syndicus bedrog heeft gepleegd ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars.

102. Zoals reeds hoger gezegd is de syndicus op grond van art 577-8 §5 alleen aansprakelijk voor zijn beheer. Delegatie is in beginsel dan ook niet mogelijk op grond van dezelfde bepaling. De syndicus kan voor bepaalde materiële handelingen wel een beroep doen op een derde, maar in dat geval blijft hij aansprakelijk voor diens doen en laten. Het gaat dan over medewerkers die hem helpen en bijstaan in zijn opdracht.

103. Het mag al duidelijk zijn dat de wet een ruime bevoegdheid aan de syndicus heeft toegekend. Bij gebrek aan welomlijnde regulering is de syndicus vaak genoodzaakt om voort te gaan op zijn “buikgevoel”. Daarbij is het risico reëel dat als er iets misloopt, hij zal worden afgerekend op zijn verkeerd ingeschatte

144 P. LEBATTEUX, “La responsabilité pénale des syndics”, *Administrer,* 1995, p. 6.

beslissing. Er heerst in de praktijk een groeiend gevoel van responsabilisering van syndici. Dat is logisch, aangezien het beroep van syndicus alsmaar professioneler en complexer wordt. De tijd dat mede-eigenaars onbezoldigd de taak van syndicus op zich namen, is al een tijdje voorbij. Het zijn vaak grote gespecialiseerde immobiliënkantoren die zich met syndic zullen bezighouden. Mede-eigenaars verwachten dan ook dat ze waar voor hun geld krijgen als ze zo'n gespecialiseerd kantoor inschakelen.

Deze evolutie van responsabilisering gaat gepaard met een toenemende aansprakelijkheid. Om dat risico op te vangen is het aangewezen een aansprakelijkheidsverzekering te onderschrijven. De beroepsorganisatie, het B.I.V, heeft in haar deontologische code zelfs de verplichting opgelegd een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Op het ontwerp van de deontologie van het B.I.V. gaan we in een volgend hoofdstuk verder in.

(e) Vereffening van de vereniging van mede-eigenaars

104. Als laatste component van het financieel beheer gaan we dieper in op de bevoegdheid van de syndicus om de vereniging van mede-eigenaars te vereffenen. Die bevoegdheid is hem toegewezen in het artikel 577-13 § 2, tweede lid B.W.. Paragraaf twee vermeldt echter wel dat: "*voor zover niets anders is bepaald in de statuten of overeenkomst, de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening bepaalt en eventueel vereffenaars aanwijst"*. Het is pas wanneer de algemene vergadering in gebreke blijft dat te doen, dat de syndicus zijn bevoegdheid begint te spelen. Het gaat hier dus over een suppletieve bevoegdheid, aangezien de syndicus pas in tweede instantie, na het in gebreke blijven van de algemene vergadering, mag optreden145.

105. In beginsel zal het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars, dat bestaat uit werk en reservekapitaal, relatief beperkt zijn in omvang. Het kapitaal werd samengesteld uit provisies en bijdragen die door elke individuele eigenaar werden gestort aan de vereniging. Logischerwijze zal bij vereffening een

145 F., MOEYKENS, H., DE LOOSE, *Praktische leidraad voor de syndicus,* Gent, Story Publishers, 2007, p. 65.

terugvloeiing naar de mede-eigenaars van een bedrag dat evenredig is met hun bijdrage de enige correcte handelswijze zijn146.

106. In paragraaf drie wordt verwezen naar de artikelen 181-188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen. Door het van kracht worden van het wetboek van vennootschappen147 op 6 februari 2001 worden de vroegere gecoördineerde wetten op handelsvennootschappen vervangen door de artikelen 186-192 en 57 van het Wetboek van Vennootschappen. Op het eerste gezicht lijkt die verwijzing logisch. De vereniging van mede-eigenaars wordt namelijk beschouwd als een rechtspersoon, een vennootschap waar bijgevolg de bepalingen van het wetboek van vennootschappen op van toepassing zijn. Ze zomaar zonder enig voorbehoud toepasselijk verklaren op de situatie van mede-eigendom zou onaanvaardbaar zijn. Het hoeft niet gezegd dat de vereffening van een handelsvennootschap iets helemaal anders is dan de vereffening van een vereniging van mede-eigenaars148. De bevoegdheden van de syndicus strekken niet zo ver als die van een gewone vereffenaar. De syndicus-vereffenaar zal bijvoorbeeld niet kunnen overgaan tot verkoop van onroerende goederen, aangezien het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars enkel kan en mag bestaan uit roerende goederen. Ook zal aan de syndicus niet gevraagd kunnen worden de jaarlijkse resultaten van vereffening voor te leggen aan de algemene vergadering149. De syndicus is namelijk, zoals hoger gezegd, niet verplicht een boekhouding bij te houden.

107. Vereffening kan pas gebeuren nadat er een beslissing tot ontbinding werd genomen. Op de vraag wanneer er tot ontbinding kan worden overgegaan, wordt in artikel 577-12 B.W. een antwoord gegeven door te stellen dat: ”*de vereniging van mede-eigenaars ontbonden is vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan. Verder kan de algemene vergadering van mede-eigenaars de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Tenslotte kan de rechter de ontbinding uitspreken op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren”.* In de wet worden dus drie gevallen van

146 E. DE BIE, “Van zakenrecht tot rechtspersonenrecht: de vereniging van mede-eigenaars, haar ontbinding en haar vereffening”, *Not. Fisc. M.* 1996, nr. 7, p. 186.
147 Wet 7 mei 1999 houdende het Wetboek van Vennootschappen, *BS* 6 augustus 1999, afl. 154, 29, 440.
148 F., BAUDONCQ, *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus,* Larcier, p. 54-56.
149 Art. 193 Wb. Venn.

ontbinding opgesomd. Het eerste geval spreekt voor zich. Wanneer het gebouw eigendom wordt van één en dezelfde persoon, dan houdt de onverdeeldheid bijgevolg op en wordt de ontbinding van de vereniging uitgesproken. De vereniging in één hand van de verschillende delen kan voorkomen bij het verstrijken van de termijn van het opstalrecht150. De eigenaar van de grond wordt dan door recht van natrekking ook eigenaar van het gebouw. Bij het tweede geval dient elke mede-eigenaar aanwezig te zijn op de algemene vergadering en moeten ze allemaal voor de ontbinding stemmen. Die beslissing dient te worden opgenomen in een authentieke akte151. Inzake de derde mogelijkheid, waarbij de rechter op verzoek van elke belanghebbende met een gegronde reden de ontbinding kan uitspreken, zijn er in de praktijk de meeste interpretatieproblemen. Er staan in de wet namelijk twee open begrippen. Het gaat over een 'belanghebbende' die over een 'grondige reden' moet beschikken. Het is de vraag wie nu als belanghebbende wordt beschouwd en wat onder een grondige reden verstaan dient te worden. Een schuldeiser die nog niet werd betaald, kan als belanghebbende worden aangezien. Ook een mede-eigenaar die een gegronde reden kan aanvoeren zal naar de rechter kunnen stappen en de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars kunnen vorderen. Het enkele feit van vernietiging van het gebouw of groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg152. Dat principe wordt vermeld in artikel 577-12, 2^{e} lid B.W.

150 L., GOOVAERTS, P., PEERENS, S., THIELEMANS, *Appartementsmede-eigendom. Praktische gids voor de syndici, de raad van beheer, mede-eigenaars en vastgoedmakelaars*, Brussel, Auxis, p. 292

151 Art. 577-12, 3^{e} lid B.W.

152 Vred. Elsene, 22 april 2004, T. App., 2006/1, 45.

V. Problemen omtrent de beëindiging van het mandaat van de syndicus en zijn opvolging.

108. Aan de functie van de syndicus kan op verschillende manieren een einde komen153. Vooreerst kan de syndicus zelf zijn ontslag geven. Dat betekent niet dat hij van de ene dag op de andere zijn mandaat kan stopzetten. Hij dient zijn mandaat verder uit te oefenen totdat er door de algemene vergadering een opvolger wordt aangeduid. Het zou immers onaanvaardbaar zijn dat de vereniging door het plotselinge vertrek van de syndicus onbeheerd achterblijft. De syndicus blijft in functie en zal dus moeten wachten tot de gewone algemene vergadering of een bijzondere algemene vergadering samengeroepen wordt die zijn ontslag kan goedkeuren. Hij zal zijn ontslag kenbaar moeten maken door het op de agenda te plaatsen. Op die manier kunnen de mede-eigenaars of eventueel de raad van beheer reeds op zoek gaan naar een vervanger.

Evenzeer kan de algemene vergadering beslissen tot ontslag van hun syndicus. Dat principe ligt vervat in artikel 577-8, § 6 B.W. De wet stelt dat: "*de algemene vergadering de syndicus steeds kan ontslaan en dit op ieder moment met onmiddellijke ingang154."* Het is zelfs zo dat de algemene vergadering niet gebonden is door de contractueel vastgelegde opzeggingstermijn155. Dat de algemene vergadering de syndicus ad nutum kan ontslaan kan worden verklaard door het feit dat de syndicus gezien wordt als lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars. Artikel 2004 B.W. stelt immers dat de lastgever, hier de algemene vergadering, te allen tijde de opdracht kan herroepen wanneer hij dat nodig acht. Betekent het feit dat de syndicus ad nutum kan worden ontslagen, dat hij geen recht heeft op vergoeding? In de wet wordt hieromtrent niets bepaald. Bijgevolg zal de syndicus ook geen vergoeding kunnen eisen. Het is echter niet omdat de wet stilzwijgt dat conventioneel geen verbrekingsbeding in de syndicusovereenkomst156 kan worden opgenomen. De vrederechter van Vilvoorde heeft naar mijn mening terecht gesteld dat: "*Het*

153 P., LECOCQ, " Le syndic et le conseil de gérance: leur rôle et leurs pouvoirs ", in La copropiété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis, *UCL* 2001, p. 312, nr. 20.
154 R., TIMMERMANS, "De opvolging van een uit functie tredende syndicus", *T. App.* 2006, afl. 2, 2-4.
155 Vred. 1e kanton Antwerpen 10 september 1997, *T. App.* 1998, nr. 59.
156 R., TIMMERMANS, " Het ontslag van de syndicus en zijn recht op ontslagvergoeding", *T. App.* 2004/3, 9.

feit dat de wet de algemene vergadering toelaat steeds de syndicus zonder motivatie te ontslaan, niet wegneemt dat zij gehouden is haar contractuele verplichtingen, opgenomen in de syndicusovereenkomst, na te leven. De rechtbank kan derhalve een verbrekingsvergoeding vaststellen met inachtneming van de contractuele bepalingen en de geprojecteerde duur van het mandaat. Wanneer bovendien blijkt dat de ontslagen syndicus de toegang tot zijn bureel werd ontzegd, kan de rechtbank compensatie toekennen voor het aldaar achtergebleven bureaumateriaal, waaronder computer, printer, kopieerapparaat en semafoon.157"

Verder komt aan de aanstelling van de syndicus een einde wanneer de beslissing van de algemene vergadering, waarbij hij werd aangesteld, door de rechter werd vernietigd158.

Tenslotte zullen ook de gewone gemeenrechtelijke wijzen van beëindiging hier gelden. De syndicus wordt aangesteld voor een periode van 5 jaar159. Na verloop van de termijn van 5 jaar kan het zijn dat zijn mandaat niet door de algemene vergadering wordt verlengd en dat de samenwerking tussen beide stopgezet wordt. Ook bij overlijden van de natuurlijke persoon syndicus komt een einde aan zijn mandaat.

109. Eens de beslissing genomen werd de syndicus te ontslaan, legt de wet de syndicus voor zijn vertrek nog een aantal verplichtingen op. Vooreerst legt artikel 1996 B.W. in het kader van de lastgeving de syndicus op de geldsommen die hij voor eigen gebruik heeft besteed, terug te geven, vermeerderd met de intresten te rekenen vanaf het tijdstip waarop hij van die sommen gebruik heeft gemaakt voor persoonlijke doeleinden. Houdt de syndicus geld achter, dan moet er zo snel mogelijk een strafklacht bij de politie worden ingediend.

Voorts dient hij ook, en hier wringt in de praktijk vaak het schoentje, alle documenten, de boekhouding en de financiële activa aan de vereniging ter beschikking te stellen. De vereniging is immers de eigenaar van die documenten. Hierbij stellen er zich meestal geen problemen. Het wordt echter

157 Vred. Vilvoorde 15 januari 1998, *T. App*. 2000, afl. 2, 30.
158 Ch., ATIAS, "La contestation de la validité du mandat du syndic", *Administrer*, maart 2005, p. 5.
159 Art. 577-8 §1, 4e lid. B.W.

vaak problematisch wanneer de documenten aan de nieuwe syndicus moeten worden overhandigd. In het verleden gebeurde het frequent dat een syndicus aan wiens opdracht een einde werd gesteld, weigerde al de stukken en documenten te overhandigen aan de nieuwe syndicus. Dat zorgde voor heel wat problemen en frustraties bij de nieuwe syndicus, de raad van beheer en de mede-eigenaars. Aan dat probleem werd een einde gesteld door de wet van 14 december 2005 op de administratieve vereenvoudiging160. Er werd aan artikel 577-8 § 4 B.W. een negende lid toegevoegd, dat stelt dat: "*9° Alle documenten aangaande het gebouw in mede-eigendom, de boekhouding en de activa die hij beheerde, over te dragen aan zijn opvolger."* Door die toevoeging wordt de mogelijkheid gecreëerd de oude syndicus te dagvaarden teneinde de documenten alsnog in het bezit te krijgen. Er dient wel opgemerkt dat er steeds concrete schade moet bewezen worden. Als het om een beroepssyndicus gaat, kan door die invoering in de wet nu ook klacht worden neergelegd bij de tuchtkamer van het B.I.V. Het gaat immers over een inbreuk op een deontologische verplichting.

In de vigerende rechtsleer wordt het bijgevoegde negende lid niet met open armen onthaald161. Wel integendeel, want het verandert niets aan de huidige situatie, aangezien alle uittredende syndici die hiervoor voor de vrederechter werden gebracht, telkens in het ongelijk werden gesteld. Bijgevolg is de toevoeging enkel een bevestiging van de vingerende rechtspraak en zorgt ze eerder voor bijkomende verwarring. Er wordt melding gemaakt van 'alle documenten'. De vraag is wat daaronder verstaan moet worden. Betekent het dat de uittredende syndicus niet-noodzakelijke documenten zoals bouwvergunningen en het postinterventiedossier dient te overhandigen? In het licht van de goede trouw zal het inderdaad ook vereist zijn dat hij die documenten aan de nieuwe syndicus overdraagt. Ook het begrip 'boekhouding' wordt hier voor de eerste keer in het kader van de mede-eigendom geponeerd. De wet heeft het eerder over verdeling van kosten. Het is dan ook niet aangewezen om met een kleine wijziging termen te introduceren die in de context niet gangbaar zijn.

160 Wet 14 december 2005 op de administratieve vereenvoudiging *BS* 28 december 2005.
161 W., VAN COILLIE, "Geen 'retentierecht' voor de syndicus bij einde mandaat", *Vastgoed info* 2006, afl. 1, 1-3.

Zodra de documenten — al dan niet vrijwillig — werden overgedragen, is het aangewezen om de uittredende syndicus een lijst te laten opstellen die alle documenten omvat . Die lijst wordt dan tegen afgiftebewijs aan de nieuwe syndicus overhandigd. Op die manier kan er nadien geen discussie meer bestaan.

VI. Deontologie en plichtenleer

110. Dat het beroep van syndicus een segment van de vastgoedsector bestrijkt, werd reeds meerdere malen gezegd. Bijgevolg ressorteren de syndici onder de normering opgelegd door het beroepsinstituut van vastgoedmakelaars, het B.I.V.

Na zijn oprichting in 1995, wou het B.I.V. werk maken van een plichtenleer, een soort van deontologie, gebaseerd op de gebruiken en gewoonten die in het beroep van vastgoedmakelaar gangbaar waren. Dat gebeurde echter niet zonder slag of stoot. Een eerste versie werd op 5 januari 1999 aan het publiek voorgesteld. Kort daarna werd de plichtenleer in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd162. Deze versie werd onthaald met een aantal annulatieverzoeken bij de Raad van State. Alles draait om artikel 12 van de plichtenleer, dat vooropstelt dat de opdracht van een vastgoedmakelaar met zijn klant een geschreven overeenkomst van bepaalde duur dient te zijn, die bovendien exclusief wordt toegewezen. Het is nu net die exclusiviteit die als problematisch werd ervaren. Met het arrest van 4 mei 2005 werd artikel 12 dan ook vernietigd door de Raad van State om redenen van beperking van de contracteervrijheid van de cliënt. De Raad stelt dan ook dat: "*die beperking alleen kan voortvloeien uit een wet, niet uit een reglement van een bepaalde beroepsgroep. Doordat aan de richtlijnen bindende kracht wordt verleend door een goedkeuring door de Minister van Middenstand terwijl artikel 7 van de Kaderwet 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen, bepaalt dat de voorschriften van de plichtenleer slechts bindende kracht hebben nadat zij zijn goedgekeurd bij een in Ministerraad overlegd besluit, is het legaliteitsbeginsel geschonden waardoor alle door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars uitgevaardigde richtlijnen vervallen*"163.

162Koninklijk besluit 3 februari 1999 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars *BS* 25 maart 1999

163 R.v.St. (6e k.) 4 mei 2005, nr. 144.181, http://www.raadvst-consetat.be, *APM* 2005, afl. 6, 121, *T. App*. 2005, afl. 4, 16; , *TVV* 2005, afl. 2, 371, noot TIMMERMANS, R.; , *TBO* 2005, afl. 4, 201, noot VAN BAEVEGHEM, B.

Hiermee was echter de kous niet af. De plichtenleer diende te worden aangepast na de vernietiging door de Raad van State. Het is pas na de machtswissel binnen het B.I.V. en de publicatie in het tijdschrift Budget+Recht van Test-Aankoop164, waarbij onderzoek naar de praktijken en contracten van vastgoedmakelaars uitwees dat er grote misbruiken werden vastgesteld, dat de problematiek opnieuw werd opgerakeld165. Uiteindelijk kwam men tot een consensus en werd de nieuwe plichtenleer bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006. Die plichtenleer is van kracht sedert 17 december 2006166.

111. Ter vervanging van het oude artikel 12, bepaalt artikel 8 van de nieuwe plichtenleer dat voorafgaand aan de aanvaarding van elke opdracht, de vastgoedmakelaar aan zijn potentiële opdrachtgever een schriftelijk voorstel van overeenkomst moet voorleggen, dat aangepast is aan de uitoefening van zijn opdracht zoals die hem kan worden toevertrouwd door de potentiële opdrachtgever. Strikt gezien moet volgens het burgerlijk wetboek nochtans geen geschrift worden opgesteld. Om bewijsproblemen te vermijden is het natuurlijk aangewezen om wel een geschrift op te maken. Overigens moet voor overeenkomsten die de waarde van 375 euro overschrijden hoe dan ook een geschrift worden opgesteld167.

Als we de tekst van artikel 8 nader analyseren, dan zien we dat een schriftelijke overeenkomst dient 'voorgelegd' te worden, dus niet verplicht dient 'opgesteld' te worden. Men heeft het op die manier moeten formuleren omdat artikel 12 van de oude plichtenleer een geschrift verplicht had gesteld en vervolgens nietig werd verklaard omdat op die manier de verplichting niet alleen gold ten aanzien van de vastgoedmakelaar, maar ook ten aanzien van derden. Dat laatste kan niet worden toegelaten aangezien het B.I.V. enkel verplichtingen mag en kan opleggen aan haar leden en niet aan derden168. De nieuwe plichtenleer heeft dat weten te omzeilen door enerzijds de verplichting op de vastgoedmakelaar te behouden door hem een schriftelijk voorstel aan de klant

---

164 Budget + Recht van 15 november 2004, www.Test-Aankoop.be.
165 BAELDE, G., MACHON, L., VANSTEENE, J., *Nieuwe plichtenleer voor de vastgoedmakelaar - Spelregels en spelmogelijkheden,* Brugge, Vandenbroele, 2007, p. 92-93.
166 Koninklijk besluit 27 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars *BS* 18 oktober 2006
167 art. 1341 B.W.
168 VANSTEENE, J., "Nieuwe plichtenleer legt makelaar gemiddeld tien uur vorming per jaar op", *Vastgoed info* 2006, afl. 20, 1-2.

te doen overhandigen, terwijl anderzijds de klant vrij is om dat voorstel al dan niet te ondertekenen.

112. Het reglement omvat drie titels. Titel III is volledig gewijd aan de verplichtingen rustend op de vastgoedmakelaar-beheerder. Hoofdstuk II van deze titel, bestaande uit artikels 77 tot 83, handelt specifiek over de vastgoedmakelaar-syndicus. In deze masterproef halen we graag een aantal knelpunten omtrent die bepalingen aan.

113. De eerste deontologische verplichting toegespitst op de syndicus situeert zich op het gebied van het financieel beheer. Artikel 77 van de plichtenleer bepaalt dat: *"de vastgoedmakelaar-syndicus dient te beschikken over een afzonderlijke bankrekening, waarvan hij de enige verantwoordelijke is, geopend op naam van elke vereniging van mede-eigenaars waarvan hij syndicus is."* Bijgevolg mogen vermogens op geen enkele wijze worden vermengd. Het komt in de praktijk vaak voor dat wanneer de syndicus verscheidene gebouwen onder zijn beheer heeft, hij één rekening gaat gebruiken voor alle gebouwen. Nochtans is het noodzakelijk dat per gebouw een onderscheiden rekening wordt geopend.

De artikels in de plichtenleer zorgen wel voor een verdere uitwerking van het financieel beheer zoals die in de appartementswet wordt omschreven. Artikel 83 bevestigt het artikel 577-8, § 4, 9° B.W., dat het voorleggen van bewijskrachtige stukken met betrekking tot de vermogensstaat en de afrekeningen oplegt. Verder moeten de stukken gedurende een periode van 5 jaar worden bewaard en na décharge worden overgedragen aan zijn opvolger. Wat de vermogensstaat en de afrekening betreft, legt artikel 70 van de plichtenleer op dat ze duidelijk en genoeg gespecifieerd moeten zijn, per categorie en soort van kosten, uitgaven en ontvangsten.

Ook met betrekking tot het werkkapitaal en het reservekapitaal heeft de plichtenleer een nadere uitwerking voorzien169. In artikel 75 staat bijvoorbeeld dat de syndicus de mede-eigendom niet in de problemen mag brengen door werken te laten uitvoeren die nog niet geprovisioneerd zijn.

169 BAELDE, G., MACHON, L., VANSTEENE, J., *Nieuwe plichtenleer voor de vastgoedmakelaar - Spelregels en spelmogelijkheden,* Brugge, Vandenbroele, 2007, p. 193.

114. Verder wordt in artikel 78 nogmaals herhaald dat de syndicus de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake mede-eigendom dient te respecteren. De plichtenleer onderstreept wel dat de statuten, reglementen en overeenkomsten ondergeschikt zijn aan de wet en slechts mogen worden toegepast voor zover ze niet strijdig zijn met de dwingende wettelijke bepalingen. Ze zijn dus ondergeschikt aan de wet op de appartementsmede-eigendom van 1994, aangezien die van dwingend recht is.

115. In artikel 79 wordt de neutraliteit benadrukt. De meningen kunnen wel eens verschillen binnen een mede-eigendom. De kans dat de syndicus zich schikt naar de meerderheid is reëel, zijn mandaat hangt immers af van die meerderheid. Dat kan problematisch zijn. Vandaar dat de plichtenleer de syndicus oplegt neutraal, begeleidend en verzoenend op te treden. Om de neutraliteit te garanderen kan elke overtreding tuchtrechtelijk worden gesanctioneerd.

116. Het reglement bepaalt in artikel 1 dat het kan worden aangevuld met richtlijnen. Meteen werden er twee richtlijnen uitgevaardigd. Enerzijds de richtlijn omtrent de verzekering burgerlijke aansprakelijkheid en borgstelling en anderzijds de richtlijn met betrekking tot de derdenrekening. De plichtenleer dient samen met die twee richtlijnen170 gelezen te worden.

    Aangaande de verzekering wordt in artikel 5 van de plichtenleer bepaald dat ze verplicht dient te worden afgesloten. Er moet een verzekering worden afgesloten zowel voor de vastgoedmakelaar zelf als voor de rechtspersoon waarvan hij deel uitmaakt171. De modaliteiten omtrent de verzekering worden omschreven in de richtlijn burgerlijke aansprakelijkheid en borgstelling.

    De tweede richtlijn definieert een derdenrekening als een zichtrekening geopend bij een financiële instelling krachtens een overeenkomst die minstens zal moeten voorzien dat de vastgoedmakelaar er zich toe verbindt nooit een debetsaldo te zullen creëren172. Er mag ook geen enkele vorm van krediet

170 Art. 2, 11° Plichtenleer, www.biv.be.
171 VANSTEENE, J., "Nieuwe plichtenleer legt makelaar gemiddeld tien uur vorming per jaar op", *Vastgoed info* 2006, afl. 20, 1-2.
172 Art. 3 Richtlijn derdenrekening, www.biv.be.

worden toegestaan. Compensatie of eenheid tussen de derdenrekening en andere bankrekeningen is uit den boze.

VII. Belangenconflict

117. Niet alleen professionelen, maar ook mede-eigenaars kunnen als syndicus worden aangesteld. Dat zal vooral het geval zijn bij relatief kleine mede-eigendommen met slechts enkele kavels. De reden hiervoor is dat de kosten voor een professionele syndicus hoog kunnen oplopen173. Daartegenover staat natuurlijk wel dat een mede-eigenaar vaak niet over de nodige bekwaamheden en 'skills' beschikt om de mede-eigendom te beheren. Verder kunnen er ook belangenconflicten voorkomen tussen de mede-eigenaar-syndicus en de andere mede-eigenaars. Die conflicten kunnen nefast zijn voor het beheer en moeten daarom zoveel mogelijk worden vermeden.

118. In het vonnis van 19 december 2005 moest de rechtbank van eerste aanleg van Tongeren zich uitspreken omtrent een belangenconflict174. De situatie kan als volgt worden geschetst: een mede-eigenaar werd in gebreke gesteld voor de jarenlange niet betaling van de bijdragen in de kosten van de mede-eigendom. Een gerechtelijke procedure werd opgestart door de toenmalige syndicus na besluit door de algemene vergadering. Tijdens het geschil verviel het mandaat van de syndicus. De in gebreke gestelde mede-eigenaar werd aangesteld als nieuwe syndicus. Hierbij rees het probleem van vertegenwoordiging. Artikel 577-8 §4, 6° B.W. bepaalt immers dat de syndicus de VME vertegenwoordigt zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken. Bijgevolg moest de syndicus optreden als vertegenwoordiger in een procedure waarbij hij zelf betrokken was. De rechtbank oordeelde terecht dat: "*Wanneer een mede-eigenaar, die de belangrijkste schuldenaar is van de vereniging van mede-eigenaars, zich als syndicus laat benoemen louter om beroep in te stellen tegen een vonnis waarbij hij werd veroordeeld, er sprake is van rechtsmisbruik en dient hij tot schadevergoeding te worden veroordeeld.*" De rechtbank wees er verder op dat de syndicus de algemene vergadering van de VME had moeten verzoeken om iemand anders tot voorlopige syndicus te benoemen ofwel bij stilzitten van de

---

173 D., DHAENENS , "Bij belangenconflict moet vereniging mede-eigenaars nieuwe syndicus aanstellen", *Vastgoed info* 2007, afl. 2, 4-5
174 Rb. Tongeren (3e k.) 19 december 2005, nr. 05/954/A, *RW* 2006-07, afl. 6, 234 en http://www.rwe.be, *T. App*. 2006, afl. 3, 28.

algemene vergadering naar de rechter had moeten stappen teneinde een voorlopige syndicus aan te wijzen175.

175 Art. 577-8, § 7 B.W.

VIII. Professionalisering

119. De functie van syndicus is uitgegroeid van een bijverdienste in bijberoep naar een volwaardig zelfstandig vrij beroep. Die tendens werd ingezet met het K.B. van 6 september 1993 betreffende de bescherming van de beroepstitel en de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar176.
Het beroep van vastgoedmakelaar wordt voortaan gedefinieerd als:
"diegene die zich gewoonlijk, als zelfstandige en voor rekening van derden, bezighoudt met:
- *activiteiten van bemiddelaar met het oog op het onderhandelen of verwezenlijken van de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen*
- *activiteiten van beheerder van goederen die ofwel het beheer van onroerende goederen of onroerende rechten ofwel het syndicschap van onroerende goederen in mede-eigendom verzekert."*

Bijgevolg valt de activiteit van syndicus onder de beschermde activiteiten van de vastgoedmakelaar, uitgezonderd bij de mede-eigenaar syndicus.

120. Daar de wet op de mede-eigendom van 1994 op bepaalde punten zeer vaag blijft, groeide vanuit de praktijk de behoefte naar een bijkomende reglementering en aanvulling op de wettelijke taken. Het B.I.V. is hieraan tegemoet gekomen door een plichtenleer of deontologie te gaan ontwikkelen, gebaseerd op problemen en onzekerheden uit de praktijk.

121. In de praktijk heerst er bij de syndici meer en meer een gevoel van frustratie en ongenoegen. Hun taak als syndicus wordt zwaar onderschat en men snakt naar professionele erkenning. Het NICM wou zijn leden helpen en werkte in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst het Charter van de Professionele Syndicus uit, gecertificeerd met het " Quality-Label Professionele Syndicus". Op die manier weten mede-eigenaars dat wanneer ze kiezen voor een gekwalificeerde syndicus, ze voor kwaliteit kiezen.

176 Koninklijk Besluit 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar *BS* 13 oktober 1993.

Anderzijds zal ook de syndicus een gevoel van erkenning hebben, wat voor hem een extra stimulans zal vormen om zijn goed syndicaal beheer voort te zetten.

122. In 2005 werd de Federatie van Vlaamse Syndici opgericht. Deze federatie stelt het creëren van een eigen imago en profiel van de professionele syndicus binnen de vastgoedsector voorop. De vzw zal opkomen voor de belangen van haar leden en waar nodig de hand reiken aan de wetgever bij nieuwe wetgevende initiatieven. Een van de meest vooraanstaande figuren inzake mede-eigendom, Winand VAN COILLIE werd verkozen als voorzitter.

123. De hierboven genoemde initiatieven zorgden voor een bewustwording van de wetgever van het feit dat erkenning en begeleiding van syndici in onze steeds complexer wordende maatschappij noodzakelijk is. Vandaar dat gemeenschapssenator André VAN NIEUWKERKE van de SP.a op 3 december 2008 een wetsvoorstel heeft ingediend tot oprichting van een Instituut van mede-eigenaars en syndicus tot erkenning en bescherming van het beroep van de syndicus. Op dat wetsvoorstel wordt in het volgende hoofdstuk verder ingegaan[177]. Of de andere initiatieven hierdoor aan belang zullen moeten inboeten, valt af te wachten.

124. Samenvattend kan worden gesteld dat de functie van syndicus van een bijverdienste in bijberoep naar een zelfstandige professionele activiteit is geëvolueerd, waarbij de syndicus aanvankelijk onder de noemer vastgoedmakelaar werd gerekend. In het kielzog van verschillende privé-initiatieven tot professionele erkenning van het beroep van syndicus heeft de wetgever ingezien dat syndici niet langer een minder belangrijke tak binnen de vastgoedsector mogen uitmaken. Het beroep van syndicus, dat trouwens door het optrekken van meer en meer appartementsgebouwen steeds meer aan belang wint, moet worden gezien als een zelfstandige activiteit met een eigen imago en profiel. Het instellen van een Instituut van mede-eigenaars en syndicus is alvast een goed begin.

[177] Infra 75, nr. 125 e.v.

IX. Bespreking wetsvoorstellen

125. Mede-eigendom wint steeds meer aan belang. Volgens de laatste statistieken woont nu al een derde van de Belgische bevolking in een appartement. De wet op de mede-eigendom dateert al van 1994 en leidt in de praktijk tot heel wat problemen en discussies. De vrederechters zijn creatief en proberen de courante en voor de praktijk relevante problemen zo goed mogelijk op te lossen. Toch is de tijd rijp voor een grondige hervorming van de wet op de mede-eigendom.

126. In 2008 werden verscheidene wetsvoorstellen ingediend, de een al wat origineler dan de andere. Twee wetsvoorstellen werden weerhouden. Het eerste voorstel dateert van 7 juli 2008, ingediend door mevrouw NYSSENS en de heer HAMAL. Het wetsvoorstel heeft als opschrift *"Wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken178."* Het tweede dat werd weerhouden, is het wetsvoorstel van 3 december 2008 tot oprichting van een Instituut voor mede-eigenaars en syndici en tot erkenning en bescherming van het beroep van syndicus*179*.

127. Eerst gaan we dieper in op het wetsvoorstel van 7 juli 2008, dat beoogt de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken. In de toelichting bij het wetsvoorstel wordt de term 'malaise' gebruikt. De indieners zijn er zich duidelijk van bewust dat de problemen omtrent mede-eigendom in omvang toenemen. Zij willen de problematiek benaderen vanuit drie uitgangspunten: meer solidariteit, meer transparantie en meer pragmatiek.

128. Eerst wordt in de toelichting ruime aandacht besteed aan de negatieve houding van de mede-eigenaars enerzijds en aan die van de raad van beheer en de

178 Voorstel van wet (NYSSENS) teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl. St* Kamer, 2007-08, nr. 52K1334001

179 Voorstel van wet (A. Van Nieuwkerke) tot oprichting van een instituut van mede-eigenaars en syndici en tot erkenning en bescherming van het beroep van syndicus, *Parl. St* Senaat, 2008-09, nr. 4-1043/1.

syndicus anderzijds*180*. In de praktijk blijkt dat de meerderheid van de mede-eigenaars nalaten de algemene vergadering bij te wonen. Er wordt ook opgemerkt dat vaak geen enkele mede-eigenaar bereid wordt gevonden de vergadering voor te zitten. Het kan niet langer dat de syndicus in dat geval de vergadering moet voorzitten.

Aan de andere kant klagen de mede-eigenaars dan weer over de beschikbaarheid van hun syndicus. Veel mede-eigenaars staan bovendien weigerachtig tegenover de beslissingen van de professional-syndicus. Ze zijn achterdochtig en bang dat hij voornamelijk zijn eigen belangen behartigt en werken laat uitvoeren door bevriende aannemers en architecten, om in ruil daarvoor commissielonen op te strijken. Ook de raad van beheer wordt niet gespaard. De raad wordt er vaak van verdacht met de syndicus samen te spannen. Zoals eerder al vermeld, werkt de benaming 'raad van beheer' verwarring in de hand. Beter zou het zijn de naam te wijzigen in 'raad van toezicht', waardoor de taak als controlerend orgaan beter wordt benadrukt.

Bovengenoemde punten wijzen op een gebrek aan solidariteit tussen de verschillende spelers binnen de mede-eigendom. Wie beslist een appartement te kopen, zal zich bewust moeten zijn van het feit dat hij zich inkoopt in een geheel. Hij zal zich dan ook moeten schikken naar de regels van het spel. Daarom is het volgens mij aangewezen om de kandidaat-kopers in te lichten over de gevolgen van het instappen in een mede-eigendom. Sensibilisering kan zorgen voor een groter besef van de noodzaak van solidariteit.

Het wetsvoorstel heeft getracht de solidariteitsgedachte in de bepalingen te vervatten. Om te verhinderen dat de syndicus bij gebrek aan een voorzittende mede-eigenaar zelf de algemene vergadering moet voorzitten, stelt het wetsvoorstel in artikel 577-6, § 1 een vervanging voor van het tweede lid: *"De algemene vergadering moet door een mede-eigenaar worden voorgezeten."* Teneinde de mede-eigenaars meer te betrekken bij de algemene vergadering wordt in §1, eerste lid bepaald *dat "te allen tijde één of meer eigenaars, dan wel de raad van toezicht zo er één is, de syndicus de vraagpunten kan bezorgen*

180 Voorstel van wet (NYSSENS) teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl. St* Kamer, 2007-08, nr. 52K1334001

waarvan zij willen dat ze op de agenda worden geplaatst. De vraagpunten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig de in artikel 577-8, §4, 1°, 1-1, opgenomen bepalingen."

Een nauwere betrokkenheid bij de algemene vergadering kan pas lukken als we de volmachtenproblematiek aanpakken. Daarom wordt in het voorgestelde artikel 577-6, § 5 gesteld dat een volmacht volledig met de hand moet worden ingevuld en ondertekend. De volmacht moet ondertekend worden door de volmachtgever en geldt slechts voor één algemene vergadering. Om misbruiken tegen te gaan wordt in het tweede lid bepaald dat niemand als gevolmachtigde aan de stemmingen mag deelnemen als hij meer dan 10% van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigt dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

129. De tweede krachtlijn die door het wetsvoorstel naar voor wordt geschoven, is de nood aan meer transparantie. De werking van de mede-eigendom moet een stuk democratischer en transparanter worden*181*. In de toelichting worden verscheidene voorstellen gedaan. Een van de belangrijkste knelpunten is wellicht dat alle mede-eigenaars elkaars adresgegevens moeten krijgen teneinde met elkaar contact op te kunnen nemen omtrent de aangelegenheden die verband houden met de mede-eigendom. Ook de wens dat alle documenten met betrekking tot de punten op de agenda van de algemene vergadering bij de syndicus dan wel via internet moeten kunnen worden ingezien, kadert binnen dezelfde gedachte van transparantie.

De wet van 1994 legt geen boekhoudplicht op. Het is nochtans aangewezen om in het kader van een goed syndicaal beheer een goed functionerende boekhouding bij te houden. Het ontbreken van een wetsbepaling inzake het voeren van een boekhouding zorgt vaak voor problemen. Iedere syndicus vult zijn taak om het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren naar eigen goeddunken in. De indieners streven naar eenvormigheid en hebben daarom een 16e lid in het artikel 577-8, § 4 B.W. ingevoegd. Het stelt dat "*de boekhouding van de VME gevoerd moet worden op een duidelijke, nauwkeurige*

181 Voorstel van wet (NYSSENS) teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl. St* Kamer, 2007-08, nr. 52K1334001

en gedetailleerde wijze volgens het door de Koning bepaalde minimum genormaliseerde rekenstelsel." Ten aanzien van de kleinere mede-eigendommen wordt wel een versoepeling toegestaan evenals voor de niet professionele syndici. Zij mogen een vereenvoudigde boekhouding voeren.

130. Tot slot wordt in het wetsvoorstel gepleit voor een meer pragmatische benadering van de mede-eigendom. De wet is tot op heden zeer dogmatisch. Groot is de verdienste van de vrederechters, die met hun gezond verstand de problemen die er in de praktijk rijzen, oplossen. Die lijn moet worden doorgetrokken in de wettelijke bepalingen. Er zijn tal van voorbeelden te noemen waar de pragmatiek in de wet ver te zoeken is. Vooreerst worden de regels van vereffening van gewone vennootschappen analoog toegepast op de vereniging van mede-eigendom182. Zoals hierboven reeds werd vermeld, zijn de kenmerken van de vereniging dermate verschillend van die van vennootschappen, dat een analoge toepassing onverantwoord is. Een pragmatische benadering betekent echter niet dat een al te gedetailleerde regeling moet worden uitgewerkt. Net zoals professor VANDENBERGHE ben ik van mening dat een al te gedetailleerde wettelijke reglementering nefast is voor de mede-eigendom183. Het betreft hier een aan evolutie onderhevige materie, waarbij de wet een kader moet bieden dat de verschillende mede-eigenaars en vrederechters ruimte laat voor een invulling naargelang de omstandigheden en de realiteit van het moment.

131. Een tweede wetgevend initiatief kwam er met het wetsvoorstel, ingediend op 3 december 2008 door gemeenschapssenator André VAN NIEUWKERKE, tot oprichting van een Instituut van mede-eigenaars en syndici en tot erkenning en bescherming van het beroep van syndicus184. Het voorstel tot oprichting van een onafhankelijk instituut voor syndici, los van de vastgoedsector, groeide vanuit een in de praktijk toenemend gevoel van frustratie. Tot op heden wordt het beroep van syndicus gezien als een deelaspect van de vastgoedsector. Meestal wordt binnen een vastgoedkantoor één persoon belast met het beheer

---

182 A., VERBEKE, "Drie krachtlijnen voor een nieuw appartementsrecht", *TBO* 2008, afl. 5, 172-176
183 H., VANDENBERGHE, P., SOENS, "De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars: organisatie en praktische knelpunten" in X., *Appartementsrecht* 2008, p. 74.
184 Voorstel van wet (A. Van Nieuwkerke) tot oprichting van een instituut van mede-eigenaars en syndici en tot erkenning en bescherming van het beroep van syndicus, *Parl. St* Senaat, 2008-09, nr. 4-1043/1.

van mede-eigendommen. Het beroep van syndicus is daarenboven niet welomlijnd en blijft binnen de vastgoedsector een onderschatte functie. De huidige aanhoudende financiële crisis zorgt ervoor dat de mensen steeds minder huizen en villa's kopen, maar zich daarentegen tevredenstellen met de aankoop van een kleiner appartement. Meer en meer mensen, ongeveer zo'n 3,5 miljoen in België, krijgen dus te maken met mede-eigendom. Met het wetsvoorstel wil men tegemoet komen aan enerzijds het gevoel van frustratie van de syndici en anderzijds de gekende wanpraktijken door onvoldoende interesse en vakkennis van de bestaande syndici binnen de vastgoedkantoren.

132. Het Instituut zou paritair worden samengesteld door vertegenwoordigers van syndici enerzijds en die van mede-eigenaars anderzijds. Binnen het Instituut zouden twee commissies worden opgericht: een bemiddelingscommissie en een opleidingscommissie. De bemiddelingscommissie zou een onafhankelijk en buitengerechtelijk bemiddelingssysteem voor klachten tussen mede-eigenaars en syndici185 organiseren. Verder wordt in het wetsvoorstel gezegd dat de bemiddelingscommissie belangrijk is bij het beheer van de mede-eigendom. Wat we daaronder moeten verstaan, wordt niet gespecificeerd 186.

Naast de bemiddelingscommissie zou ook een opleidingscommissie worden ingesteld. Tot op heden bestaat er aan onze universiteiten en hogescholen geen specifieke opleiding tot syndicus. Wel wordt binnen de opleiding vastgoed enige aandacht besteed aan het beroep van syndicus. Dat blijkt echter ontoereikend te zijn voor de steeds complexer wordende materie. De commissie zou werken vanuit de drie aspecten van administratief, financieel en technisch beheer. Omdat het onrechtvaardig zou zijn om bestaande syndici aan een dergelijke studie te onderwerpen, heeft men voor hen in artikel 5 van het voorstel een voorbehoud gemaakt. Voor hen volstaat een bekwaamheidsproef om de titel van syndicus te verkrijgen. De hoedanigheid van syndicus wordt

185 Art. 14 Voorstel van wet (A. Van Nieuwkerke) tot oprichting van een instituut van mede-eigenaars en syndici en tot erkenning en bescherming van het beroep van syndicus, *Parl. St* Senaat, 2008-09, nr. 4-1043/1.

186 VANSTEENE, J., "[Beroepsreglementering] Wetsvoorstel aparte erkenning en bescherming van syndicus", *Vastgoed info* 2009, afl. 6, 1.

verleend aan degene die de opleiding met succes heeft gevolgd en schriftelijk heeft verklaard de plichtenleer te zullen naleven.

Omtrent de plichtenleer bestaat nogal wat verwarring. Artikel 11 van het wetsvoorstel stelt dat de Koning de reglementen zal vaststellen die noodzakelijk zijn voor de werking van het Instituut, alsook de plichtenleer van de syndici. Dat laatste element is merkwaardig, aangezien nergens in het voorstel wordt verwezen naar de plichtenleer van het BIV. Nochtans zijn syndici op grond van het K.B. van 27 september 2006 onderworpen aan die plichtenleer; er werd zelfs een apart hoofdstuk opgenomen dat specifiek de plichten van de syndicus vastlegt. Meteen rijst de vraag of men de plichtenleer van het BIV zal verlaten en een volledig nieuwe plichtenleer specifiek voor de syndicus zal opmaken?

133. Een volgend heikel punt is de afschaffing van de cumul, vervat in artikel 6 van het wetsvoorstel. De syndicus mag op grond van dat artikel zijn activiteiten als syndicus niet langer combineren met dat van een conflicterend beroep zoals advocaat, landmeter, boekhouder. Ik vraag mij af wat de relevantie is van het in artikel 4 van hetzelfde voorstel gemaakte onderscheid tussen hoofd- en bijberoep, aangezien de cumul wordt uitgesloten. Die lacune zal in de parlementaire besprekingen wellicht worden weggewerkt.

Tot slot lijkt de pragmatiek weer ver te zoeken, aangezien aan de vrederechter de bevoegdheid wordt verleend de erkenning in te trekken indien de syndicus zou handelen in strijd met de plichtenleer. Ook dat is bizar, aangezien het net een kenmerk van een deontologische code is dat de beklaagden worden berecht door een gelijke. De vrederechter is in dat kader zeker en vast geen gelijke. Bovendien kan de vrederechter enkel de intrekking uitspreken, en dat is meteen de zwaarste sanctie. Dat brengt met zich mee dat de vrederechter ook voor een relatief kleine inbreuk de intrekking zal moeten bevelen. Dat kan niet de bedoeling van de wetgever geweest zijn. Ook die bepaling zal tijdens de debatten wellicht aangepast worden.

134. Sommigen zijn gekant tegen de oprichting van een afzonderlijk instituut voor syndici. De kostprijs zou te hoog oplopen en er zouden te weinig syndici zijn om

het instituut te kunnen financieren187. Zij opteren voor het behoud van de bestaande wetgeving en willen dat de bestaande regels van het BIV, mits ze wat aangepast worden, van kracht blijven. Ik ben een andere mening toegedaan. Het is positief dat het beroep van syndicus nu eindelijk gezien wordt als een aparte discipline binnen het vastgoedrecht. De mede-eigendom wint alsmaar aan belang en de wetgever heeft beseft dat de wetgeving op dat punt achterhaald en té dogmatisch is. Ik ben verheugd dat de bal aan het rollen is en men zich bewust geworden is van het belang van bekwame, goed opgeleide syndici. Een instituut voor syndici kan daar volgens mij alleen maar positief toe bijdragen. Het argument van de kostprijs kan opgelost worden door het instituut niet alleen door de syndici te laten financieren, maar ook aan de kant van de mede-eigenaars hiervoor gelden te innen. Wie een goede dienstverlening wil, moet bereid zijn daarvoor te betalen.

187 VANSTEENE, J., "[Beroepsreglementering] Wetsvoorstel aparte erkenning en bescherming van syndicus", *Vastgoed info* 2009, afl. 6, 3.

X. Besluit

De syndicus is onontbeerlijk voor het bestaan van de vereniging van mede-eigenaars. Hij kan gezien worden als de zaakvoerder of gedelegeerd bestuurder van een vennootschap. De bevoegdheden waarover de syndicus beschikt zijn van zeer uiteenlopende aard. De wet van 30 juni 1994 heeft in artikel 577-8, § 4 B.W. een 10-tal bepalingen als houvast willen geven. Zij vormen de wettelijke minimumtaken die noch door de statuten noch door het reglement van mede-eigendom kunnen worden beperkt.

In deze masterproef hebben we ervoor geopteerd niet de klassieke indeling van de wettelijke bevoegdheden in de zin van artikel 577-8, § 4 B.W. als uitgangspunt te nemen. Juridisch meer verantwoord lijkt ons een tweedeling te maken tussen enerzijds de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de syndicus en anderzijds zijn beheersbevoegdheid.

Vooreerst heeft de syndicus krachtens de wet de opdracht de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. De vertegenwoordigingsbevoegdheid houdt in dat de VME als rechtspersoon gebruik moet maken van zijn wettelijk of statutair bevoegd orgaan om in rechte op te treden. De algemene vergadering machtigt de syndicus hiertoe. Het is evenwel de VME die zelf als formele procespartij moet worden beschouwd en niet de syndicus. Bijgevolg zal een dagvaarding gericht tegen de syndicus niet rechtsgeldig zijn. De vraag of de syndicus na de inleiding van het geding zelf mag beslissen hoger beroep aan te tekenen, dan wel eerst opnieuw een machtiging te bekomen van de algemene vergadering, dient negatief te worden beantwoord. Het is niet haalbaar binnen de geldende beroepstermijn van één maand een algemene vergadering bijeen te roepen. De stelling uit de rechtsleer dat een voorafgaande machtiging van de algemene vergadering geen ontvankelijkheidsvoorwaarde mag zijn voor het instellen van hoger beroep, treed ik daarom volledig bij.

Het tweede luik van de vertegenwoordigingsbevoegdheid is de vertegenwoordiging voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken van de mede-eigendom. De vertegenwoordiging in rechte zal dus beperkt zijn tot geschillen omtrent gemene delen. Indien we dit principe te ver doortrekken zou dit een onbillijke situatie met zich meebrengen. De syndicus zou niet kunnen optreden indien het gaat om een geschil

tussen de VME en de individuele mede-eigenaar. Het spreekt voor zich dat de syndicus ook hier de bevoegdheid moet krijgen om als vertegenwoordiger te kunnen optreden. De individuele mede-eigenaar heeft daarenboven ook steeds het recht een procedure op te starten teneinde zijn rechten te vrijwaren, zelfs als het achterliggend probleem verband houdt met de gemeenschappelijke delen. De syndicus dient wel te worden ingelicht zodat hij de andere mede-eigenaars op de hoogte kan brengen. Dit wordt de knipperlichtprocedure genoemd. De VME is echter geen eigenaar van het gebouw, dat zijn de individuele mede-eigenaars elk voor hun kavel en samen naar evenredigheid in de gemeenschappelijke delen. Als de VME geen eigenaar is, kan ze dan gezien worden als bewaarder op grond van artikel 1984, eerste lifd B.W. ? In strijd met een vonnis van de rechtbank van Luik ben ik van oordeel dat het niet aannemen dat de VME geen bewaarder is in de zin van het B.W. zou betekenen dat derden voor hun geleden schade elke mede-eigenaar afzonderlijk voor hun deeltje in de gemeenschappelijke delen zouden moeten aanspreken. Dit is volledig in strijd met de bedoeling van de wet van 1994 die net een rechtspersoon instelt om dergelijke toestanden te vermijden.

Het andere luik van de tweedelig betreft de beheersbevoegdheid van de syndicus. We hebben deze bevoegdheid verder onderverdeeld in: *technisch, administratief en financieel beheer.*

Bij het *technisch beheer* wordt de nadruk gelegd op de uitvoerende macht van de syndicus. Vooreerst wordt aan de syndicus op grond van artikel 577-8 §4, 3° B.W. de bevoegdheid verleend de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren. De wisselwerking tussen de VME als wetgevende macht enerzijds en de syndicus als uitvoerende macht wordt hierdoor nogmaals benadrukt. De vraag kan gesteld worden of de syndicus zonder meer de beslissingen van de algemene vergadering dient uit te voeren, dan wel een eigen opportuniteitsoordeel mag hanteren? De syndicus dient niet over de opportuniteit te oordelen. Dit wil niet zeggen dat de syndicus een manifest in strijd met de wet besluit dient uit te voeren. Hij doet er goed aan zijn opmerkingen aan de algemene vergadering voor te leggen. Bij gebrek aan gehoor, zal hij om zijn aansprakelijkheid niet in gevaar te brengen, best zijn ontslag aanbieden. De termijn waarbinnen de beslissing dient te worden uitgevoerd brengt in de praktijk nogal wat problemen met zich mee. Als in de beslissing zelf een uitvoeringstermijn wordt bepaald dan stellen er zich uiteraard geen problemen. Het zal pas bij stilzwijgen zijn dat dient rekening te worden gehouden met artikel 577-9 § 2 B.W.. Op grond van dit artikel kan elke mede-eigenaar binnen de drie maand na de

beslissing van de algemene vergadering aan de rechter de vernietiging of wijziging vragen van de beslissing in geval van onregelmatigheid, bedrog of onrechtmatigheid. Dit betekent dat de syndicus die termijn van drie maand dient af te wachten vooraleer met de uitvoering van de beslissing te beginnen. Zijn aansprakelijkheid wordt hierbij in het gedrang gebracht aangezien hij de beslissing niet kan uitvoeren. Dit is een onhoudbare situatie die kan worden opgelost door het criterium van de goede huisvader te gebruiken. Op die manier wordt de houding van de syndicus beoordeeld, niet op basis van die drie maand, maar op basis van een vergelijking met een normale, zorgvuldige syndicus, geplaatst in dezelfde concrete omstandigheden.

Verder is de syndicus bevoegd om bij dringende situaties bewarende maatregelen te nemen evenals daden van voorlopig beheer te stellen. Dit is ontgetwijfeld één van de belangrijkste bevoegdheden van de syndicus. De algemene vergadering is namelijk geen permanent orgaan. De syndicus moet dus in staat kunnen zijn bij dringendheid maatregelen te treffen teneinde de mede-eigendom te beschermen zonder daarvoor eerst de algemene vergadering te moeten raadplegen. Een duidelijke afbakening tussen bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer is er niet. In deze masterproef hebben we dan ook een aantal krachtlijnen ter onderscheid naar voor geschoven.

Het *administratief beheer* omvat de oproeping van de algemene vergadering en de bevoegdheid voor het afsluiten van contracten. Struikelblok bij de bevoegdheid voor het sluiten van contracten is de beperking die de wet oplegt in artikel 577-8 § 1, 4° B.W. Deze bepaling stelt dat de syndicus geen verbintenissen kan aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat, 5 jaar, te boven gaat. Dit is volgens mij een lacune in de wet. De overeenkomst wordt namelijk volgens de principes van de lastgeving rechtstreeks aan de VME toegerekend en niet aan de syndicus. Daarbij komt nog dat bepaalde overeenkomsten die voordeliger en billijker zijn voor de mede-eigendom geen uitwerking zullen krijgen door deze opgelegde beperking. Op die manier betere overeenkomsten laten schieten is volgens mij een ongeoorloofde hindering van een goed syndicaal beheer.

Tot slot houdt het *financieel beheer* het beheer in van het vermogen van de VME. Deze bevoegdheid houdt voor de syndicus in alle inkomende en uitgaande betalingen bij te houden. Het spreekt voor zich om dit op een goede manier te kunnen doen de syndicus over een goed functionerende boekhouding moet

beschikken. De wet legt evenwel geen enkele verplichting hieromtrent op. De beroepsvereniging vond deze situatie onhoudbaar en heeft daarom in haar plichtenleer nadere regels omtrent het houden van de boekhouding bepaald. In het kader van zijn bevoegdheid tot beheer van het vermogen van de VME, wordt het vermogen opgesplitst in enerzijds het werkkapitaal en anderzijds het reservekapitaal. Het grote verschilpunt tussenbeide is het eigendomsrecht. Bij reservekapitaal blijven de overgemaakte gelden eigendom van de VME, ook al wordt de kavel verkocht. Bij het werkkapitaal blijven de sommen eigendom van de individuele mede-eigenaar en kunnen ingevolge eigendomsoverdracht van de kavel teruggevorderd worden.

Onder het financieel beheer ressorteert ook de wisselwerking tussen de raad van beheer en de syndicus. De Corporate Governance is de laatste jaren sterk naar voren getreden. Aanvankelijk werd aan de instelling van een raad van beheer nauwelijks aandacht besteed. De wet heeft dan ook een facultatieve instelling van een raad van beheer voorzien. De beroepsorganisaties zien al jaren de noodzaak in van een goed functionerende raad van beheer. Ze doet dienst als waakhond. Er wordt in de literatuur zelfs gesproken van een “dangerous liaison” tussen de syndicus en de raad van beheer. Naar mijn mening moet de oprichting van een raad van beheer verplicht gesteld worden aangezien het een goede verstandhouding tussen de mede-eigenaars en syndicus in de hand werkt. De mede-eigenaars die vaak wantrouwig staan tegenover hun syndicus hebben op die manier een extra controlemechanisme.

Als laatste component van het financieel beheer zijn we dieper ingegaan op de vereffening van de VME. Het betreft een suppletieve bevoegdheid aangezien de bevoegdheid van de syndicus pas begint te spelen wanneer de algemene vergadering in gebreke blijft. Een analoge toepassing van de regels van het Wetboek van Vennootschappen op de situatie van mede-eigendom is onaanvaardbaar. Het is niet omdat de VME een rechtspersoon is dat zonder enig voorbehoud de regels van een gewone vennootschap op hen van toepassing mogen worden verklaard. De bevoegdheden van de syndicus strekken niet zo ver als die van een gewone vereffenaar.

Door het steeds complexer worden van onze maatschappij is de functie van syndicus uitgegroeid van een bijverdienste in bijberoep tot een volwaardig zelfstandig vrij beroep in de intellectueel dienstverlenende sector. De wetgeving omtrent de functie van de syndicus in het kader van de gedwongen mede-eigendom dateert al van 30 juni 1994. Het is dan ook niet verwonderlijk dat deze wet niet langer het hoofd kan bieden aan de hedendaagse maatschappelijke complexiteit. Het zit vol lacunes en werkt op die manier de rechtsonzekerheid in de hand. Er is beterschap op komst, het BIV, het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars, en NICM zijn zich naar aanleiding van een ingediend wetsvoorstel actief gaan mengen in het debat omtrent een wetswijziging. Zij hebben een werkgroep opgericht (werkgroep 577) waar de verschillende belangengroepen hun stem kunnen laten horen. De toenemende druk om de “kafkaiaanse” toestanden een halt toe te roepen hebben zich vertaald in twee wetsvoorstellen. De eerste dateert van 7 juli 2008, ingediend door Mevrouw NYSSENS, teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken188. Om deze doelstelling waar te maken werd ter aansluiting een wetsvoorstel ingediend op 3 december 2008 door de heer André VAN NIEUWKERKE189. Dit voorstel stelt de oprichting van een Instituut van mede-eigenaars en syndici voorop evenals een erkenning en bescherming van het beroep van syndici. Het is positief dat het beroep van syndicus nu eindelijk gezien wordt als een aparte discipline binnen het vastgoedrecht. De mede-eigendom wint alsmaar aan belang en de wetgever heeft beseft dat de wetgeving op dat punt achterhaald en té dogmatisch is. Ik ben verheugd dat de bal aan het rollen is en men zich bewust geworden is van het belang van bekwame, goed opgeleide syndici. Een instituut voor syndici kan daar volgens mij alleen maar positief toe bijdragen. Het argument van de kostprijs kan opgelost worden door het instituut niet alleen door de syndici te laten financieren, maar ook aan de kant van de mede-eigenaars hiervoor gelden te innen. Wie een goede dienstverlening wil, moet bereid zijn daarvoor te betalen.

---

[188] Voorstel van wet (NYSSENS) teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl. St* Kamer, 2007-08, nr. 52K1334001

[189] Voorstel van wet (A. Van Nieuwkerke) tot oprichting van een instituut van mede-eigenaars en syndici en tot erkenning en bescherming van het beroep van syndicus, *Parl. St* Senaat, 2008-09, nr. 4-1043/1.

Daarnaast is de deontologie van de syndicus van cruciaal belang om het beheer van een mede-eigendom op een vlotte en goede manier te laten verlopen. In dit kader werd door het BIV een Plichtenleer ontwikkeld. Dit reglement van plichtenleer werd goedgekeurd door het KB van 27/09/2006. Het vormt een uitstekende aanvulling op de wet. Een deontologie en plichtenleer specifiek en uitsluitend voor syndici dringt zich echter op en zal in de debatten omtrent de nieuwe wetsvoorstellen ongetwijfeld aan bod komen.

XI. Bibliografie

Wetgeving

Wet 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst*, BS 20 augustus 1992.*

Wet 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom*, BS 26 juni 1994, err., BS 20 sep 1994.*

Wet 10 februari 1999 betreffende de bestraffing van corruptie*, BS 23 maart 1999.*

Wet 7 mei 1999 houdende het Wetboek van Vennootschappen, *BS* 6 augustus 1999, afl. 154, 29, 440.

Decreet Vl. 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, *BS 22 januari 2007, err., BS 20 februari 2007 (derde ed.)).*

Koninklijk Besluit 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, *BS 13 oktober 1993.*

Koninklijk besluit 3 februari 1999 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars, *BS* 25 maart 1999.

Koninklijk Besluit 28 september 2000 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars*, BS 21 november 2000.*

Koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, *BS 7 februari 2001.*

Koninklijk besluit 9 maart 2003 betreffende de beveiliging van liften*, BS 30 april 2003 (tweede ed)).*

Koninklijk besluit 27 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars, *BS* 18 oktober 2006.

Reglement 2 juni 1999 van de Vereniging van de Vlaamse Balies.

Ontwerp van wet tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het burgerlijk wetboek betreffende de mede-eigendom, *Gedr. St.* Kamer, 1990-1991, nr. 1756/1.

Voorstel van wet (NYSSENS) teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl. St* Kamer, 2007-08, nr. 52K1334001

Voorstel van wet (A. Van Nieuwkerke) tot oprichting van een instituut van mede-eigenaars en syndici en tot erkenning en bescherming van het beroep van syndicus, *Parl. St* Senaat, 2008-09, nr. 4-1043/1.

Rechtspraak

Rb. Luik (5e k.) 20 oktober 2008, nr. 05/4228/A, *T.App.* 2009, afl. 1, 45

Kh. Brugge 16 oktober 2008, nr. A/07/00985, *T.App.* 2009, afl. 1, 51

Rb. Brussel (16e k.) 18 september 2008, nr. 08/4770/A,. *T. App.* 2008, afl. 4, 69

Gent (12e k.) 28 maart 2007, *NjW* 2007, afl. 164, 519, noot STEENNOT, R.; *RABG* 2007, afl. 17, 1152; ,*T.G.R*. - TWVR. 2007, afl. 3, 158.

Rb. Tongeren (3e k.) 19 december 2005,nr nr. 05/954/A, *RW* 2006-07, afl. 6, 234 en http://www.rwe.be (31 oktober 2006), *T. App*. 2006, afl. 3, 28.

Vred. 2°k Anderlecht 25 oktober 2005, *T. Vred.* 2006 afl. 3-4, 108.

R.v.St. (6e k.) 4 mei 2005 ,nr. 144.181, http://www.raadvst-consetat.be, *APM.* 2005 (samenvatting), afl. 6, 121; , *BS* 8 augustus 2005 (dispositief), 34478 en http://staatsblad.b , *T. App.* 2005, afl. 4, 16; , *TVV* 2005, afl. 2, 371, noot TIMMERMANS, R.; *TBO* 2005, afl. 4, 201, noot VAN BAEVEGHEM, B.

Rechtbank van eerste aanleg te Luik (3de Kamer), 28 juni 2004, *JT*, blz. 785, en, in dezelfde zin, Rechtbank van eerste aanleg te Luik (3de Kamer), 29 september 2003, *JLMB,* 2004, blz. 1096.

Vred. Elsene 22 april 2004, *T. App.* 2006/1, 45.

Cass. 1 april 2004, *T. Not.* 2004, 382.

Vred. Hasselt 8 april 2003, *T. App* 2004/2, p. 12

Vred. Nieuwpoort 25 maart 2003, *T. App.* 2005/2, p. 17.

Vred. Veurne 6 maart 2003, *T. App.* 2004, afl. 1, 31.

Vred. Charleroi 14 oktober 2002, *T. Vred*. 2003, afl. 7, P.285, noot C. Mostin.

Cass. (1e k.) 4 april 2002, AR C.00.0171.N, (D. e.a. / Zavelpand en Quesnoy), Arr. Cass. 2002, afl. 4, 903; http://www.cass.be , *NjW* 2002, afl. 1, 21, noot -; *Pas.* 2002, afl. 3, 824; *R.W*. 2003-04, afl. 10, 381

Rb. Antwerpen 14 januari 2002, *T. App.* 2002, nr. 261.

Gent (18de Kamer) 17 september 2001, *R.W.* 2003-04, blz. 266.

Antwerpen 18 juni 2001, *P.&B.* 2002, nr.1, p.69.

Kortg. Namen 1 juni 2001, *JLMB* 2002, p. 1060.

Vred., 1° kanton Antwerpen 30 mei 2001, *T. App.* 2001, nr. 231.

Rb. Brugge 26 februari 2001, *R.W.* 2001-02,785.

Vred. Nijvel 14 februari 2001, *T. App.* 2007/1, p. 36

Cass. 5 oktober 2000, *Rev. Not. B.* 2000,665.

Cass. 5 oktober 2000, Arr. Cass. 2000, 1515, Bull. 2000,1484, *Cah. Dr. Immo* 2000, afl.6, p.7, noot M. PLESSERS, *JLMB* 2001,628, *R.W.* 2001-02,679, noot A.CARETTE, *Rev.not.b.*2000,665.

Vred. Anderlecht 9 januari 2000, *T. App.* 2001, afl. 2, 30

Vred. Aalst 7 december 1999, *T. App.* 2000, nr. 1, p. 42.

Brussel 30 november 1999, *T. App.* 2000, afl. 2, 8.

Vred. Borgerhout 17 mei 1999, *T. App.* 2001, afl. 4, 31.

Rb. Gent 12 februari 1999, *T. App.* 2000, nr. 136.

Vred. Veurne 21 januari 1999, *T. App.* 1999, nr. 4, 16.

Vred. Wavre 24 december 1998, *T. App.* 1999/3, p. 29.

Vred. Nieuwpoort 15 december 1998*, T. App.* 1999, nr. 2., p.36

Vred. Genk 15 september 1998, *T. App.* 1999, afl. 4, 14.

Kh. Brugge 16 juli 1998, *T. App* 1999, p.32

Vred. Nieuwpoort 20 januari 1998, *T. App.* 1999/3, p.43.

Vred. Vilvoorde 15 januari 1998, *T. App.* 2000, afl. 2, 30.

Cass. Fr. 8 oktober 1997, *RDI* 1998, p. 138

Vred. Wolvertem 2 oktober 1997, *T. App.* 1999, nr. 116.

Vred. 1e kanton Antwerpen 10 september 1997, *T. App.* 1998, nr. 59.

Vred. Charleroi 8 september 1997, *T. App.* 1998, nr.3, p.28.

Vred. Vorst 6 augustus 1997, *T. App.* 1999, nr. 106.

Vred. Veurne 27 juni 1997, *T. App.* 1998, nr. 1, p. 24.

Rb. Brugge 18 april 1997, *RW* 1998-99,186.

Vred. 2°k Oostende 17 april 1997, *Journal des Juges de Paix*, 1998, p. 303.

Vred. Veurne 20 februari 1997, *T. App.* 1997, nr. 28

Vred. 1° kanton Leuven 12 september 1996, *T. App.* 1997/3, p. 3-7.

Cass. Fr. 5 oktober 1994, *Bull. Civ.,* 1994, III, nr. 159.

Cass. Fr. 22 juni 1994, *JCPN* 1995, II, p. 201.

Cass. Fr. 22 januari 1992, *RDI*, 1992, p. 253.

Cass. Fr. 23 januari 1991, *Dalloz*, 1992, sommaires commentés, p.139, kol. 2

Cass. Fr. 13 april 1988, *L & C.* 1988, nr. 247.

Cass. Fr. 13 november 1987, *L & C.* ,1987, nr. 55

Trib. Gr. Inst. Parijs 5 april 1976, *Dalloz* 1976, I.R., p. 308

Cass. Fr. 9 juli 1963, *AJPI* 1964, 2, p. 394.

Rechtsleer

AEBY, F., *La propriété des appartements, ses aspects juridiques et pratiques*, Bruylant, Brussels, 1983, 788.

ATIAS, Ch., "La contestation de la validité du mandat du syndic", *Administrer*, maart 2005, p. 5.

BAELDE, G., MACHON, L., VANSTEENE, J., *Nieuwe plichtenleer voor de vastgoedmakelaar - Spelregels en spelmogelijkheden*, Brugge, Vandenbroele, 2007, 306p.

BAETSLE, A., "Het sluiten van een overeenkomst door de syndicus", *Waarvan Akte* 2001, afl. 4, 11-16.

BIV-news 2007, nr.4 , oktober-november-december 2007, www.biv.be.

BRINK, M, "Décharge los van de jaarrekening", *SV & V*, 2003-2, p. 57, nr. 5.

BOSLY, T. , "Vers un nouveau régime de la copropriété", *Rev. Not. B.* 1992,516.

BAUDONCQ, F., *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus* , Larcier, 2006, p. 19-74.

BURSSENS, F., "Het nieuwe reglement van plichtenleernext keyword voor de vastgoedmakelaars. Toepassing op de activiteit van syndicus en rentmeester", *Huur* 2001, 55-60.

CARETTE, A., "Ontvankelijkheids- en gegrondheidsperikelen van het optreden van de syndicus in rechte ter vrijwaring van een belang dat vreemd is aan de vereniging van mede-eigenaars," *R.W*. 2001-02, 680-682.

CASMAN, H., *Actuele en toekomstige problemen in het appartementenrecht. Het zakenrecht absoluut niet een rustig bezit,* Kluwer, 1992, p. 102, § 12, in fine.

CAUWENBERGH, A., TIMMERMANS, R., "De beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de syndicus" in X., *Het onroerend goed in de praktijk.*

CAUWENBERGH, A., TIMMERMANS, R., "Het 'risk management' van de syndicus bij de aanvang van zijn mandaat" in *X., Het onroerend goed in de praktijk*

COECKELBERGH, D., "Wat is de raad van beheer? In X, *Antwoordgids V.Z.W*., Ced. Samsom, Diegem.

COLLON, L., "Raad van Beheer is geen syndicus. Geen B.T.W. indien de raad optreedt in het kader van zijn opdracht", *Fisc. Act.* 1995, afl. 20, 5-6.

CRAMA, N., LAMBERS, J., "De vordering in gerechtelijke aanstelling van een syndicus", *Res Jur. Imm*. 2002, afl. 4, 350-353.

DE BIE, E., "Van zakenrecht tot rechtspersonenrecht: de vereniging van mede-eigenaars, haar ontbinding en haar vereffening", *Not. Fisc. M.* 1996, nr. 7, p. 186.

DE BOT, D., "De syndicus en de verwerking van (persoons)gegevens", *T. App.* 1998, deel 1: afl. 1, 1-4, deel 2: afl. 2, 5-9.

DE BOT, D., "De syndicus: waar en hoe informatie bekomen voor de uitoefening van zijn opdracht?", *T. App*. 1997, afl. 3, 1-7.

DE LOOSE, H., "Instellen van hoger beroep door de syndicus", *TWVR* 1998, 169-170.

DE PALMENAER, G., "De organen van de vereniging der mede-eigenaars en hun bevoegdheden", *T. Vred*. 1998, 275-292.

DE PALMENAER, G. en DE LOOSE, H., *De organen van de vereniging der mede-eigenaars, hun bevoegdheden en aansprakelijkheden,* in X., *het mede-eigendomsrecht geactualiseerd*, Brugge, die Keure, 1996, 31.

DIRIX, J., "La sortie d'indivision et le partage", *Immobilier* 2009, afl. 8, 1-3

DHAENENS, D., "Bij belangenconflict moet vereniging mede-eigenaars nieuwe syndicus aanstellen", *Vastgoed info* 2007, afl. 2, 4-5

FIRLEFIJN, L., "De aansprakelijkheid van de syndicus", *Verz. W.* 1987, afl. 286, 53-55.

GOOVAERTS, L., PEERENS, P., THIELEMANS, S., Appartementsmede-eigendom. *Praktische gids voor de syndici, de raad van beheer, mede-eigenaars en vastgoedmakelaars*, Brussel, Auxis, 2006.

HAMELINK, P., *Appartemenszaken ,in onroerend goed in de praktijk,* I.H. 10-68, nr. 3.7.1, Mechelen, Kluwer losbladig.

HANNEQUART, Y., L'administration de l'immeuble par le syndic et par l'éventuel conseil de gérance, *La copropriété forcéé dans l'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, La Charte, 1995, p. 153, §1.

HULSBOSCH, J., "Het postinterventiedossier in de notariële praktijk", *TVV* 2008, afl. 2, 83-95

JUDO, F., "Vervult de syndicus een openbare dienst?", *Juristenkrant* 2003, afl. 76, 4.

KADANER, M., PLESSERS, M., "La loi du 30 juin 1994 modifiant en complétant les dispositions du code civil relatives à la co-propriété, *JT* 1995, p. 405, nr. 57, al. 2.

LEBATTEUX, P., "La responsabilité pénale des syndics", *Administrer,* 1995, p. 6.

LECOCQ, P., " Le syndic et le conseil de gérance: leur rôle et leurs pouvoirs ", in *La copropiété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis UCL*, 2001, p. 312, nr. 20.

LOUVEAUX, B., "La copropriété et les mauvais payeurs", *Immobilier* 2008, afl. 21, 1-7

MAES, P., « Assurer la maintenance des immeubles » , *Inf.rap.copr.,* mei 2002, p. 25.

MEULEMANS, D., "De rechtspersoon, de algemene vergadering en de syndicus", in X., *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen* , 85-117.

MEULEMANS, D., *Appartementsmedeëigendom, in Reeks Notariële Praktijken*, Antwerpen, Kluwer, 1996, 195-196.

MEULEMANS, D., VITS, P., "De professionele syndicus is onderworpen aan de reglementering van het beroep van vastgoedmakelaars", in X., *Appartementsmedeëigendom.*

MEULEMANS, D., LEMIERGE, S., "Burgerrechtelijke aspecten van de inkomsten en uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars", in X., *Het nieuwe fiscale statuut inzake appartementsmede-eigendom*, Gent, 1999, 8.

MEULEMANS, D., "De invoering van een nieuw wettelijk statuut voor de appartementsmedeëigendom", *Acc. Bedr. (M)* 1994, afl. 8, 3-14.

MOEYKENS, F., DE LOOSE, H., *Praktische leidraad voor de syndicus,* Gent, Story Publishers, 2007, 120p.

PATART, D., "Betrekkingen tussen syndici, verenigingen van mede-eigenaars en notarissen naar aanleiding van de overdracht van een appartement. Problemen rond de toepassing van artikel 577-11 B.W. betreffende de vergoeding van de syndicus", *T. Not.* 2001, 596-599.

PEETERS, R., "[Mede-eigendom] Wetsvoorstel wil dat syndicus postinterventiedossier bewaart", *Vastgoed info* 2008, afl. 2, 1-4.

PEETERS, R., "De syndicus en de btw", *Vastgoed info* 2008, afl. 1, 1-4.

PEETERS, R., "Hoe eigengereid mag de syndicus optreden?", *Vastgoed info* 2007, afl. 14, 1-3.

PEETERS, R. , "[Mede-eigendom] Gevaar van overregulering bij bevoegdheidsafbakening syndicus-beheerraad", *Vastgoed info* 2007, afl. 9, 3-5.

REYNDERS, S., "De syndicus: juridische aspecten en B.T.W.-statuut", *A.F.T.* 1996, 68-81.
SCHELKENS, C., "[De vrijwillige tussenkomst van de syndicus in een door de vereniging van mede-eigenaars ingeleid geding]", *T.G.R.* 1999, 147-158.

RIQUIER, E., "Copropriété. Décomptes de charges des lots loués et démembrés – Le syndic a-t-il l'obligation de procéder à la ventilation des charges?", *Immobilier* 2008, afl. 18, 1-3

SNAET, S., "Over de vertegenwoordigingsmacht van een syndicus die na de beëindiging van zijn mandaat in functie blijft", *A.J.T.* 1998-99, 168-172.

TACKOEN, J., "Naar een deontologie voor de syndicus?", *T. App.* 1996, afl. 1, 22-23.

TACKOEN, J., "De syndicus als boekhouder", *T. App*. 1996, afl. 3, 7-10.

TACKOEN, J., "Het beheer van een appartementsgebouw door de syndicus", *Acc. Bedr. (M)* 1995, afl. 1, 3-12.

TERRAS, S., "Gevolgen van de nieuwe wet op de medeëigendom op het B.T.W.-Statuut van de syndicus", *Waarvan Akte* 1996, 157-161.

THOEN, B., "De syndicus, de statuten en de rechter", *TBO* 2005, afl. 1, 25-49.

TIMMERMAN, L., "Gedragsrecht, belangenpluralisme en vereenvoudiging van het vennootschapsrecht", *Ondernemingsrecht*, 2005, afl. 1, 7, nr. 3,b.

TIMMERMANS, R., "De opvolging van een uit functie tredende syndicus", *T. App.* 2006, afl. 2, 2-4.

TIMMERMANS, R., *Syndicus van flatgebouwen* , Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 2003, 132p.

TIMMERMANS, R., "De kosten van informatieverstrekking door de syndicus aan de notaris: het ei is uitgebroed", *T. App*. 1998, afl. 3, 1-2.

TIMMERMANS, R., "De B.T.W.-plicht van de syndicus", *T. App*. 1996, afl. 2, 9-12.

TIMMERMANS, R., "Is er nog leven voor de syndicus na de wijziging van de appartementswetgeving?", *T. App*. 1996, afl. 1, 3-6.

TIMMERMANS, R., "Syndicaal beheer bij brandschade", *T. App.* 1996, afl. 2, 1-6.

TIMMERMANS, R., "Het faillissement van de syndicus van een flatgebouw", *Res Jur. Imm.* 1989, 141-158; , *T. Not*. 1989, 36-49.

TIMMERSMANS, R., "Weinig spatie, toch enige ruimte voor de advocaatsyndicus", *R.W*. 1999-00, 885-894.

TIMMERMANS, R., "Private omkoping van syndici", *Vastgoed info* 2004, deel 1: afl. 14, 5-6, deel 2: afl. 15, 5-6.

TIMMERMANS, R., "Vrijmaking elektriciteitsmarkt laat de Vereniging van Mede-eigenaars en de syndicus niet onberoerd", *T. App.* 2002, afl. 21, 9-11.

TIMMERMANS, R., "Vastgoedmakelaar. Gelijkbehandelingsrecht ook van toepassing op de syndicus", *Vastgoed info* 2003, afl. 12, 5-7.

TIMMERMANS, R., "Een Michelingids voor syndici", *Vastgoed info* 2004, afl. 5, 1-3.

TIMMERMANS, R., "[Makelaar in onroerend goed] Rentmeesterschap en syndicschap", in X., *Het onroerend goed in de praktijk.*

TIMMERMANS, R., "[Vereniging van Mede-eigenaars] Syndicus", in X., *Het onroerend goed in de praktijk.*

TIMMERMANS, R., "Décharge en ontslag van aansprakelijkheid van de syndicus," *T. App.* 2005, afl. 2, 12-14.

TIMMERMANS, R., "Private omkoping van syndici aan de schandpaal," *T. App.* 2004, afl. 4, 5-8.

TIMMERMANS, R., "Het ontslag van de syndicus en zijn recht op ontslagvergoeding," *T. App.* 2004, afl. 3, 9-11.

TIMMERMANS, R., "De syndicus als de alchemist van de algemene vergadering*", T. App.* 2004, afl. 3, 12-13.

TIMMERMANS, R., "Is er nog leven voor de syndicus na de wijziging van het appartementsrecht?", *T.App.*, 1996, 3.

TIMMERMANS, R., "Gelijkbehandelingsrecht ook van toepassing voor de vastgoedmakelaar", *T. App*. 2003, afl. 4, 9-12.

TIMMERMANS, R., "Plaatsbepaling en verantwoordelijkheid van de syndicus bij werken op tijdelijke of mobiele bouwplaatsen", *T. App.* 2002, afl. 3, 1-7.

TIMMERMANS, R., "De dangerous liaison tussen de syndicus en de raad van beheer", *T. App.* 1999, afl. 4, 1-5.

TIMMERMANS, R. "Schadevergoeding op onbetaalde bijdragen: wijkt reduceerbaarheid voor tegenstelbaarheid van definitieve besluiten van de algemene vergadering?", T. APP., 2007/2, p.3.

TIMMERMANS, R., "de vereniging van mede-eigenaars in de praktijk*", O.G.P.*, XIV.A-158.

TIMMERMANS, R., "Syndicus van flatgebouwen", in X., het onroerend goed in de praktijk, Kluwer Rechtswetenschappen België, XIV.L, 134.

TIMMERMANS, R. "Elektronische afhandeling van de besluitvorming op de algemene vergadering", *T. App.* 2005 nr. 4 p. 3.

TORDOIR, M., "Quelques réflexions sur le droit de jouissance exclusive attribué sur des parties communes", *T. App.* 2008, afl. 3, 8-11

VAN CAUTER, T., "Implicaties van het nieuwe bodemdecreet op de verkoop van een appartement of van een gemeenschappelijk deel in een appartementsgebouw", *TVV* 2008, afl. 2, 99-108

VAN COILLIE, W., "Een model van overeenkomst van syndicusschap en van lastenboek van de syndicus", in X., *Appartementsmedeëigendom* , 207-231.

VAN COILLIE, W., "De syndicus. Een definitie", *Vastgoed info* 2004, afl. 21, 3-5.

VAN COILLIE, W., "Syndicus. Het verschil tussen werkkapitaal & reservekapitaal", *Vastgoed info* 2004, afl. 19, 4-7.

VAN COILLIE, W., "Federatie Vlaamse syndici geboren", *Vastgoed info* 2005, afl. 16, 5-6.

VAN COILLIE, W., "Een niet-professionele syndicus? Mogelijk, maar…", *Vastgoed info* 2005, afl. 9, 2-4.

VAN COILLIE, W., "Wanneer zijn beslissingen [van de syndicus] rechtsgeldig en uitvoerbaar?", *Vastgoed info* 2005, afl. 8, 5-7.

VAN COILLIE, W., "Syndicus. Bevoegdheid bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer", *Vastgoed info* 2005, afl. 3, 3-4.

VAN COILLIE, W., "Geen 'retentierecht' voor de syndicus bij einde mandaat," *Vastgoed info* 2006, afl. 1, 1-3.

VAN COILLIE, W., "Heeft de 'syndicus' een geëigende tarifering?", *Vastgoed info* 2006, afl. 8, 1-3.

VAN COILLIE, W., "Algemene vergadering vereniging mede-eigenaars vanuit sociale context bekeken", *Vastgoed info* 2006, afl. 6, 3-5.

VANDENBERGHE, H., *Zakenrecht, Boek III, Mede-eigendom,* in X., Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Antwerpen, Story-Scientia, 1997, p. 248, nr. 103.

VANDENBERGHE, H., *Zakenrecht* , Leuven, 2000, p. 134-135, nr. 101.

VANDENBERGHE, H., SOENS, P., "De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars: organisatie en praktische knelpunten" in X., Appartementsrecht 2008, p. 74.

VANDENBERGHE, H. & SNAET, S. en VITS, P., "Appartementsmede-eigendom", In X., Het onroerend goed in de praktijk, Kluwer Rechtswetenschappen België, I.H.2-122.

VAN DEN EYNDE, P., "Qui doit comparaître à l'acte d'adaptation des statuts d'un immeuble placé sous le régime de la copropriété forcée?", *Revue du notariat belge*, 1996, blz. 151.5

VAN HEUVERSWYN, C., "Verhaalmogelijkheden en optreden in rechte van de syndicus", in X., *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen* , 119-153.

VANLERBERGHE, B. "De wet van 30 juni 1994 betreffende de appartementsmede-eigendom: een kort overzicht van de wijzigingen op procedureel vlak*", P&B.* 1994, P.4-5, nrs. 7-8.

VANLOUWE, K., "Syndicus. Taalgebruik in mede-eigendom", *Vastgoed info* 2003, afl. 13, 3-5.

VANNIEUWENBORGH, A., "De risico's van syndicaal beheer", *T. App.* 1996, afl. 3, 11-12.

VAN NEVEL, S., "De tegenwerpelijkheid van solidariteitsbedingen. Een uitgemaakte zaak?", *Jura Falc.* 2008-09, afl. 1, 29-46 en http://www.law.kuleuven.be/jura (17 maart 2009)

VAN OEVELEN, A., *Schadebedingen, in Nuttige tips voor goede contracten,* Kluwer, 2004, p. 60, nr. 1.

VAN OEVELEN, A. "De algemene vergadering van mede-eigenaars", in Appartementsmede-eigendom, Kluwer; *R.N.P.S.* 1996, p. 134, nr. 19, b.

VANSTEENE, J., "Syndicus. Het nieuwe K.B. betreffende de beveiliging van liften," *Vastgoed info* 2003, afl. 15, 1-3.

VANSTEENE, J., "Nieuwe plichtenleer legt makelaar gemiddeld tien uur vorming per jaar op", *Vastgoed info* 2006, afl. 20, 1-2.

VANSTEENE, J., "Nieuw KB inzake liften goedgekeurd - syndicus versus liftenbouwer", *Vastgoed info* 2003, afl. 8, 1-2.

VANSTEENE, J., "Postinterventiedossier bij mede-eigendom - wetsvoorstel ingediend", *Vastgoed info* 2004, afl. 6, 8-9.

VANSTEENE, J., "Raad van beheer. Klankbord voor syndicus én waakhond van A.V", *Vastgoed info* 2006, afl. 6, 1-2.

VANSTEENE, J., "Beroepsreglementering, Wetsvoorstel aparte erkenning en bescherming van syndicus", *Vastgoed info* 2009, afl. 6, 1-3

VERBEKE, A., "Drie krachtlijnen voor een nieuw appartementsrecht", *TBO* 2008, afl. 5, 172-176

VERHENNEMAN, G., "Aansprakelijkheid van de syndicus in het appartementsrecht", *Jura Falc*. 2006-2007, afl. 2, 261-295.

VERRYCK, E., "Het statuut van de voorlopige syndicus", *T. Vred*. 1998, 257-265.

VITS, P., "De syndicus en het beheer van het appartementsgebouw", in D. MEULEMANS (Ed.), *Appartementsmedeëigendom,* Kluwer Rechtswetenschappen België, 1996, p. 183; nr. 87.

WITTENS, A., "Optreden van de syndicus als vertegenwoordiger van de vereniging van medeëigenaars in een authentieke akte", *Not. Fisc. M*. 2005, afl. 8, 251-265.

X., "Welzijn op het werk] Postinterventiedossier in appartementsgebouw: rol syndicus", *Balans* 2006, afl. 541, 4-6.

X., *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles batis, cinq ans d'application de la loi 30 juin 1994*

X., *Les copropriété, les conférence du centre de droit privé*, UCL, Bruylant, Brussel, 1999, 464.