

Inhoudstafel

PROLOOG	13
I DE SYNDICUS BEGRIPSOMSCHRIJVING – VOORWAARDEN 17	
A. Definitie	19
B. Aard van de opdracht	21
C. Omvang van de taak	22
D. Wie kan als syndicus worden aangesteld?	25
E. Over basisakten, statuten en reglementen.	30
II AANSTELLING EN BENOEMING SYNDICUS 35	
A. In het reglement van mede-eigendom of het reglement van interne orde	37
B. Door de algemene vergadering	37
C. Door de rechtbank	40
D. De vervanging van de syndicus	42
E. De nietigheid van de aanstelling	42
F. Verlenging mandaat	43
G. De eenzijdige beëindiging door de algemene vergadering	44
III TAKEN VAN DE SYNDICUS 45	
A. Algemene indeling	47
B. De wettelijk voorziene minimumtaken	47
1. BIJEENROEPEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING	47
2. DE BESLISSINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING TE NOTULEREN IN HET REGISTER BEDOELD IN ART. 577-10, § 3 BW	47
3. HET UITVOEREN EN LATEN UITVOEREN VAN DE BESLISSINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING (ART. 577-8 § 4, 3° BW)	47
4. ALLE BEWARENDE MAATREGELEN TE TREFFEN EN ALLE DADEN VAN VOORLOPIG BEHEER STELLEN (ART. 577-8 § 4, 4° BW)	49
5. HET VERMOGEN VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS TE BEHEREN	54
6. DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS ZOWEL IN RECHTE ALS VOOR HET BEHEER VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN, TE VERTEGENWOORDIGEN (ART. 577-8 § 4, 6° BW)	59
7. DE LIJST VAN DE SCHULDEN BEDOELD IN ART. 577-11 § 2 BW BINNEN DE 30 DAGEN OVERLEGGEN AAN DE NOTARIS	65
8. AAN ELKE PERSOON, DIE HET GEBOUW BEWOONT KRACHTENS EEN PERSOONLIJK OF ZAKELIJK RECHT, MAAR DIE IN DE ALGEMENE VERGADERING GEEN STEMRECHT HEEFT, DE DATUM VAN DE VERGADERINGEN MEDE TE DELEN OM HEM IN STAAT TE STELLEN SCHRIFTELIJK ZIJN VRAGEN OF OPMERKINGEN MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN TE FORMULEREN. DEZE ZULLEN ALS ZODANIG AAN DE VERGADERING WORDEN MEDEGEDEELD; DE MEDEDELING WORDT OP EEN GOED ZICHTBARE PLAATS AANGEPLAKT IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET GEBOUW. (ART. 577-8, § 4, 8° BW)	71
9. BIJ HET EINDE VAN HET MANDAAT BINNEN DE 30 DAGEN HET VOLLEDIGE DOSSIER AFGEVEN	71

10. EEN AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING AAN TE GAAN DIE DE UITOEFENING VAN ZIJN TAAK DEKT, ALSOOK HET BEWIJS VAN DIE VERZEKERING TE LEVEREN; INGEVAL VAN EEN “MANDAAT OM NIET”, WORDT DE VERZEKERING AANGEGAAN OP KOSTEN VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS (ART. 577-8 § 4, 10° BW) 73
11. MOGELIJKHEID CREËREN VOOR ALLE MEDE-EIGENAARS OM INZAGE TE NEMEN VAN ALLE NIET-PRIVATE DOCUMENTEN OF GEGEVENS OVER DE MEDE-EIGENDOM 73
12. BEWARING VAN HET POSTINTERVENTIE-DOSSIER 75
13. TEN BEHOEVE VAN DE IN ART. 577-7, § 1, 1°, D), BEDOELDE MEDEDINGING MEERDERE KOSTENRAMINGEN OVER TE LEGGEN, OP GROND VAN EEN VOORAF OPGEMAAKT BESTEK (ART. 577-8 § 4, 13° BW) 75
14. AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING EEN EVALUATIERAPPORT VOORLEGGEN IN VERBAND MET DE OVEREENKOMSTEN VOOR GEREGLD VERRICHTE LEVERINGEN (ART. 577-8 § 4, 14° BW) 76
15. DE ALGEMENE VERGADERING VOORAF OM TOESTEMMING TE VERZOEKEN VOOR ALLE OVEREENKOMSTEN TUSSEN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS EN DE SYNDICUS, DIENS AANGESTELDEN, NAASTE FAMILIELEDEN, BLOEDVERWANTEN OF AANVERWANTEN TOT EN MET DE DERDE GRAAD, DAN WEL DIE VAN ZIJN OF HAAR ECHTGENO(O)T(E) TOT IN DEZELFDE GRAAD; HETZELFDE GELDT VOOR DE OVEREENKOMSTEN TUSSEN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS EN EEN ONDERNEMING WAARVAN DE HIERBOVEN VERMELDE PERSONEN EIGENAAR ZIJN OF IN HET KAPITAAL WAARVAN ZE EEN AANDEEL BEZITTEN, EEN ONDERNEMING WAARIN ZIJ DIRECTIEFUNCTIES OF TOEZICHTHOUDENDE FUNCTIES BEKLEDEN, DAN WEL EEN ONDERNEMING WAARBIJ ZIJ ALS LOONTREKKENDE IN DIENST ZIJN OF WAARIN ZIJ ZIJN AANGESTELD; INDIEN DE SYNDICUS EEN RECHTSPERSOON IS, MAG HIJ, ZONDER DAARTOE SPECIFIEK TE ZIJN GEMACHTIGD BIJ WEGE VAN EEN BESLISSING VAN DE ALGEMENE VERGADERING, GEEN OVEREENKOMST VOOR REKENING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS SLUITEN MET EEN ONDERNEMING DIE DIRECT OF INDIRECT EEN AANDEEL BEZIT IN ZIJN KAPITAAL; ART. 577-8 § 4, 15° BW 76
16. DE LIJST EN DE PERSOONSgegevens BIJ TE WERKEN VAN WIE GERECHTIGD IS DEEL TE NEMEN AAN DE BERAADSLAGINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING, EN DE MEDE-EIGENAARS OP HUN EERSTE VERZOEK EN DE NOTARIS INDIEN HIJ DE SYNDICUS HIERTOE VERZOEKT IN HET KADER VAN DE OVERSCHRIJVING VAN AKTEN DIE OVEREENKOMSTIG ART. 1, EERSTE LID, VAN DE HYPOTHEEKWET VAN 16 DECEMBER 1851 OP HET HYPOTHEEK-KANTOOR WORDEN OVERGESCHREVEN, DE NAAM, HET ADRES, DE GEDEELTEN EN DE REFERENTIES VAN DE KAVELS VAN DE ANDERE MEDE-EIGENAARS TE BEZORGEN. (ART. 577-8 § 4, 16° BW) 77
17. DE BOEKHOUDING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS TE VOEREN OP EEN DUIDELIJKE, NAUWKEURIGE EN GEDETAILLEERDE WIJZE, VOLGENS HET DOOR DE KONING OP TE STELLEN MINIMUM GENORMALISEERD REKENINGENSTELSEL.
ELKE MEDE-EIGENDOM DIE MET UITZONDERING VAN DE KELDERS, DE GARAGES EN DE PARKEERPLAATSEN MINDER DAN TWINTIG KAVELS OVMAT, MAG EEN VEREENVOUDIGDE BOEKHOUDING VOEREN DIE TEN MINSTE EEN WEERSPIEGELING IS VAN DE ONTVANGSTEN EN UITGAVEN, VAN DE TOESTAND VAN DE KASMIDDELEN, ALSOOK VAN DE MUTATIES VAN BESCHIKBARE MIDDELEN IN CONTANT GELD OF OP DE REKENINGEN, VAN HET BEDRAG VAN HET WERKKAPITAAL EN HET RESERVEKAPITAAL BEDOELD IN ART. 577-11, § 5, TWEEDE EN DERDE LID BW, VAN DE SCHULDVORDERINGEN EN DE SCHULDEN VAN DE MEDE-EIGENAARS. (ART. 577-8 § 4, 17° BW) 77
18. DE BEGROTINGSRAMING VOOR TE BEREIDEN VOOR DE LOPENDE UITGAVEN VOOR HET ONDERHOUD, DE WERKING EN HET BEHEER VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE UITRUSTING VAN HET GEBOUW, ALSOOK EEN BEGROTINGSRAMING VOOR TE BEREIDEN VOOR DE BUITENGEWONE TE VERWACHTEN KOSTEN; DIE BEGROTINGSRAMINGEN WORDEN JAARLIJKS TER STEMMING VOORGELEGD AAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS; ZIJ WORDEN TOEGEVOEGD AAN DE AGENDA VAN DE ALGEMENE VERGADERING DIE OVER DIE BEGROTINGEN MOET STEMMEN. (ART. 577-8 § 4, 18° BW) 78
19. DE VEREFFENING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS 78
20. BEKENDMAKING VAN DE AANSTELLING. (ART. 577-8 § 2 BW) 81
21. NEERLEGGING EN BIJWERKING VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE (ART. 577- 10 § 2 BW) 82
22. DE MEDE-EIGENAARS INLICHTEN OVER ELKE RECHTSVORDERING DIE DOOR OF TEGEN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS WORDT INGESTELD OF DIE EEN MEDE-EIGENAAR M.B.T. ZIJN KAVEL INSTELT (ART. 577-9, § 1 ALINEA 4 EN 5 BW) 84
23. AAN ELKE MEDE-EIGENAAR DIE HIEROM VERZOEKT EEN VERTALING BEZORGEN VAN ELK DOCUMENT MET BETREKKING TOT DE MEDE-EIGENDOM 85

24. DE COÖRDINATIE VAN DE STATUTEN	86
25. ART. 577- 6 § 3 BW STELT DAT DE SYNDICUS ALLE SCHRIFTELIJKE VOORSTELLEN DIET TE AGENDEREN DIE HIJ ONTVANGEN HEEFT, DRIE WEKEN VOOR DE DAG VAN DE IN HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM BEPAALDE PERIODES WAARIN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERINGEN PLAATSHEBBEN	90
26. DE OPNAME VAN DE NOTULEN IN HET BESLUITENREGISTER EN VERZENDING BINNEN DE 30 DAGEN NAAR DE MEDE-EIGENAARS EN DE ANDERE SYNDICI (ART. 577- 6 § 12 BW)	91
27. ZORGEN VOOR INSCHRIJVING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS IN DE KBO	93
C. Andere taken eigen aan het mandaat van syndicus en een goed beheer:	94
1. TOEZICHT OP DE NALEVING VAN HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE	94
2. OPLEVERING EN OPVOLGING WERKEN	96
D. Beperkingen	97
1. VERBOD OM ALS MANDATARIS VAN EEN MEDE-EIGENAAR DEEL TE NEMEN AAN DE ALGEMENE VERGADERING (ART. 577-6, § 7 AL 6 BW)	97
2. VERBOD OM DEEL TE NEMEN AAN STEMMINGEN OVER ZIJN MANDAAT (ART. 577-6 § 9 BW)	98
3. VERBOD OM BEVOEGDHEDEN OVER TE DRAGEN (ART. 577-8 § 5 BW)	98
4. VERBOD OM VERBINTENISSEN AAN TE GAAN LANGER DAN ZIJN MANDAAT (ART. 577-8, § 1, AL 5 BW)	98

IV BEËINDIGING VAN HET MANDAAT VAN DE SYNDICUS 99

A. Verplichtingen van de syndicus bij het einde van het mandaat	101
B. Wijzen van beëindiging	102
1. ONTSLAG DOOR DE SYNDICUS	102
2. DE BEËINDIGING DOOR DE ALGEMENE VERGADERING – HERROEPING	103
3. VERSTRIJKEN VAN DE TERMIJN VAN HET MANDAAT	105
4. HET EINDIGEN VAN DE ONVERDEELDHEID	106
5. OVERLIJDEN VAN DE SYNDICUS	106
6. DE VERNIETIGING DOOR DE RECHTER VAN DE BESLISSING VAN DE ALGEMENE VERGADERING WAARBIJ DE SYNDICUS WERD AANGESTELD	107
C. Gevolgen voor het beheer en de lopende contracten bij beëindiging van het mandaat	107

V DE ALGEMENE VERGADERING 109

A. Bijeenroeping van de algemene vergadering	111
1. DE UITNODIGING	111
2. TERMIJN	116
3. DE AGENDA	117
4. WIE WORDT UITGENODIGD, WIE WORDT VERWITTIGD ?	118
5. WAAR EN WANNEER	121
6. TAAL	121
7. DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING (ART. 577- 6, § 2 BW)	121
8. DE TWEDE ALGEMENE VERGADERING (ART. 577- 6 § 5 BW)	123
B. Het verloop van de algemene vergadering	128
1. PRESENTIELIJST	128
2. DE OPENING VAN DE ALGEMENE VERGADERING	128
3. WIE KAN DEELNEMEN AAN DE ALGEMENE VERGADERING EN AAN DE STEMMING	129
4. DEELNEMEN EN STEMMEN VIA EEN VOLMACHT	129
5. HOUDERS VAN ZAKELIJKE RECHTEN (O. A. HUURDERS)	131
6. WAT MET ONVERDEELDE MEDE-EIGENAARS ?	131

7. DE LEIDING VAN DE VERGADERING	131
8. HET NOTULEREN VAN DE BESLISSINGEN	133
9. DE TAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING EN DE NOTULEN	136
10. DE ONDERTEKENING VAN DE NOTULEN	137
11. DE VASTSTELLING VAN DE WETTELIJK OF STATUTAIR VOORZIENE QUORUMS	137
12. HOE WORDEN DE QUORUMS BEREKEND ?	140
C. De buitengewone algemene vergadering	142
D. Vorderingen in nietigverklaring van de algemene vergadering	143
VI DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM (ART. 577-8/1, § 1, BW)	147
VII DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN	153
VIII HET OPTREDEN IN RECHTE DOOR DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS EN DE MEDE-EIGENAARS	157
A. Vorderingen door en tegen de vereniging van mede-eigenaars	159
B. Vorderingen gesteld door één of meerdere mede-eigenaars	166
C. Wie draagt de gerechtskosten in geval van procedures tussen mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigendom?	168
IX DE CREATIE VAN DEELVERENIGINGEN	171
A. De deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid	174
1. WELKE ZIJN DE VOORWAARDEN VOOR HET OPRICHTEN VAN DEELVERENIGINGEN MET RECHTSPERSOONLIJKHEID ?	174
2. DE GEVOLGEN VAN HET OPRICHTEN VAN EEN DEELVERENIGING MET RECHTSPERSOONLIJKHEID	175
3. WAT MET BETREKKING TOT DE VEREFFENING VAN DE VERENIGING MET RECHTSPERSOONLIJKHEID ?	177
4. WAT MET DE ONDERSPLITSINGEN/DEELVERENIGINGEN DIE REEDS VOOR DE NIEUWE WET VAN KRACHT WAREN ?	177
B. De feitelijke deelverenigingen	179
X VERZEKERINGEN	181
A. Algemeen	183
B. Betreffende de verzekering van het gebouw	183
C. De verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	185
XI DE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE SYNDICUS	187
A. De gehoudenheid van de vereniging van mede-eigenaars voor de handelingen van haar syndicus	189
B. De aansprakelijkheid van de syndicus persoonlijk ten opzichte van zijn opdrachtgever (de vereniging van mede-eigenaars)	190
1. DE ALGEMENE PRINCIPES VAN DE LASTGEVING	190
2. DE AARD VAN DE VERBINTENIS	192
3. DE UITOEFENING VAN DE AANSPRAKELIJKHEIDSVORDERING	192
C. De aansprakelijkheid tegenover derden, met inbegrip van de individuele mede-eigenaars	193

D. De strafrechtelijke aansprakelijkheid 194

E. De tuchtrechtelijke aansprakelijkheid 194

XII WET OP DE PRIVACY 197

XIII OVERGANGSMAATREGELEN 201

XIV ONTBINDING EN VEREFFENING 205

XV DIVERSE 209

XVI AFBRAAK EN HEROPBOUW VAN GEBOUWEN 215

XVII MEDE-EIGENDOM IN CORONATIJDEN 223

A. De statutaire algemene vergadering en de buitengewone algemene vergadering. 225

B. Gevolgen van het uitstel van de algemene vergadering. 226

C. Termijn van verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering. 227

XVIII WETTEKSTEN 229

Wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing 231

31 juli 2020. — **Wet houdende diverse dringende bepalingen inzake justitie (BS 7 augustus 2020)** 246