

Inhoudstafel

PROLOOG	11
I DE SYNDICUS, BEGRIPSOMSCHRIJVING – VOORWAARDEN ...	13
A. Definitie	15
B. Aard van de opdracht	16
C. Omvang van de taak	17
D. Wie kan als syndicus worden aangesteld?	20
II AANSTELLING EN BENOEMING SYNDICUS	27
A. In het reglement van mede-eigendom	29
B. Door de algemene vergadering	29
C. Door de rechtbank	31
D. De vervanging van de syndicus	33
E. De nietigheid van de aanstelling	33
F. Verlenging mandaat	34
G. De eenzijdige beëindiging door de algemene vergadering	35
III TAKEN VAN DE SYNDICUS	37
A. Algemene indeling	39
B. De wettelijk voorziene minimumtaken	39
1. bijeenroepen van de algemene vergadering	39
2. de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren	39
3. het uitvoeren en laten uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering	39
4. alle bewarende maatregelen treffen en alle daden van voorlopig beheer stellen	41
5. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars beheren	45
6. Vertegenwoordiging van de vereniging van mede-eigenaars in rechte en voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken	50
7. de lijst van de schulden bedoeld in art 577-11 § 2 binnen de 30 dagen overleggen aan de notaris	57
8. de datum van de vergadering meedelen aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht	62

9. bij het einde van het mandaat binnen de 30 dagen het volledige dossier afgeven ...	62
10. een aansprakelijkheidsverzekering aangaan	64
11. mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom	64
12. bewaring van het postinterventie-dossier	66
13. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek	66
14. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voorleggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.	66
15. de algemene vergadering vooraf om toestemming verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten	67
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 artikel 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	67
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	68
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	68
19. de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars	68
20. bekendmaking van de aanstelling	71
21. neerlegging en bijwerking van het reglement van orde	72
22. de mede-eigenaars inlichten over elke rechtsvordering die een mede-eigenaar m.b.t. zijn kavel instelt	73
23. aan elke mede-eigenaar die hierom verzoekt een vertaling bezorgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom	74
24. de coördinatie van de statuten	75
25. alle schriftelijke voorstellen 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	78
26. de overname van de notulen in het besluitenregister en verzending binnen de 30 dagen naar de mede-eigenaars en de andere syndici	79
27. zorgen voor inschrijving van de vereniging van mede-eigenaars in de kbo	80

C. Andere taken eigen aan het mandaat van syndicus en een goed beheer:	81
1. <i>Toezicht op de naleving reglement van mede-eigendom en van inwendige orde</i> ...	81
a. toezicht op de naleving van het reglement van mede-eigendom	81
b. toezien op de naleving van het reglement van inwendige orde	82
2. <i>oplevering</i>	82
a. oplevering van de gemene delen	82
b. oplevering en opvolging werken	83
D. Beperkingen	83
a. verbod om als mandataris van een mede-eigenaar deel te nemen aan de algemene vergadering (art 577-6, § 7 al 6 b.w.)	83
b. verbod deel te nemen aan stemmingen over zijn mandaat (art 577-6 § 9 b.w.) ...	83
c. verbod om bevoegdheden over te dragen (art 577-8 § 5 b.w.)	83
d. verbod om verbintenissen aan te gaan langer dan zijn mandaat (art 577-8, § 1, al 5 b.w.)	84
IV BEËINDIGING VAN HET MANDAAT VAN DE SYNDICUS	85
A. Verplichtingen van de syndicus bij het einde van het mandaat	87
B. Wijzen van beëindiging	88
1. ontslag door de syndicus	88
2. de beëindiging door de algemene vergadering – herroeping	89
3. verstrijken van de termijn van het mandaat	91
4. het eindigen van de onverdeeldheid	92
5. overlijden van de syndicus	92
6. de vernietiging door de rechter van de beslissing van de algemene vergadering waarbij de syndicus werd aangesteld	93
C. Gevolgen voor het beheer en de lopende contracten bij beëindiging van het mandaat	93
V DE ALGEMENE VERGADERING	95
A. Bijeenroeping van de algemene vergadering	97
1. de uitnodiging	97
2. termijn	101
3. de agenda	102
4. wie wordt uitgenodigd, wie wordt verwittigd ?	104
5. waar en wanneer	106
6. taal	107
7. de bijzondere algemene vergadering (art. 577- 6, § 2 b.w.)	107
8. de tweede algemene vergadering (art 577- 6 § 5)	109

B. Het verloop van de algemene vergadering	111
1. presentielijst	111
2. de opening van de algemene vergadering	112
3. wie kan deelnemen aan de algemene vergadering en aan de stemming	112
4. deelnemen en stemmen via een volmacht	113
5. houders van zakelijke rechten (o. a. huurders)	114
6. wat met onverdeelde mede-eigenaars ?	114
7. de leiding van de vergadering	115
8. het notuleren van de beslissingen	116
9. de taal van de algemene vergadering en de notulen	119
10. de ondertekening van de notulen	120
11. de vaststelling van de wettelijk of statutair voorziene quorums	120
12. hoe worden de quorums berekend ?	122
C. De buitengewone algemene vergadering	125
D. Vorderingen in nietigverklaring van de algemene vergadering	126
VI DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM	129
VII DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN	133
VIII HET OPTREDEN IN RECHTE DOOR DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS EN DE MEDE-EIGENAARS	137
A. Vorderingen door en tegen de vereniging van mede-eigenaars	139
B. Vorderingen gesteld door één of meerdere mede-eigenaars	145
C. Wie draagt de gerechtskosten in geval van procedures tussen mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigendom?	146
IX DE CREATIE VAN DEELVERENIGINGEN VOLGENS DE NIEUWE APPARTEMENTSWET VAN 2 JUNI 2010.	149
A. De deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid	152
1. welke zijn de voorwaarden voor het oprichten van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid ?	152
2. de gevolgen van het oprichten van een deelvereniging met rechtspersoonlijkheid	153

3. wat met betrekking tot de vereffening van de vereniging met rechtspersoonlijkheid ?	155
4. wat met de ondersplitsingen/deelverenigingen die reeds voor de nieuwe wet van kracht waren ?	155
B. De feitelijke deelverenigingen	157
X VERZEKERINGEN	159
A. Algemeen	161
B. Betreffende de verzekering van het gebouw	161
C. De verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	163
XI DE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE SYNDICUS	165
A. De gehoudenheid van de vereniging van mede-eigenaars voor de handelingen van haar syndicus	167
B. De aansprakelijkheid van de syndicus persoonlijk ten opzichte van zijn opdrachtgever (de vereniging van mede-eigenaars)	168
1. de algemene principes van de lastgeving	168
2. de aard van de verbintenis	169
3. de uitoefening van de aansprakelijkheidsvordering	170
C. De aansprakelijkheid tegenover derden, met inbegrip van de individuele mede-eigenaars	171
D. De strafrechtelijke aansprakelijkheid	172
E. De tuchtrechtelijke aansprakelijkheid	172
XII WET OP DE PRIVACY	173
XIII OVERGANGSMAATREGELEN	177
1. de berekeningswijze aandelen en lasten	179
2. coördinatie statuten	180
3. vertaling documenten (art. 577-11 /2 b.w.)	180
XIV WETTEKSTEN	181