



## Definitie van een „SYNDICUS“

**De syndicus**<sup>1</sup> is het wettelijk<sup>2</sup> uitvoerend<sup>3</sup> orgaan<sup>4</sup> van de rechtspersoon<sup>5</sup> “VM-Vereniging van Mede-eigenaars”<sup>6</sup>, die middels wettelijke<sup>7</sup>, statutaire<sup>8</sup>, deontologische<sup>9</sup> en conventionele<sup>10</sup> opdrachten, als enige aansprakelijke<sup>11</sup> instaat voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel, dat uitsluitend bestaat in “het behoud en het beheer van het betreffende gebouw”<sup>12</sup>.

1 is Latijn en betekent “Administrateur” of “Bewindvoerder”.

2 Artikel 577-8, § 1 B.W.

*“Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede-eigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.*

*Indien hij is aangesteld in het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.*

*Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden vernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.*

*Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.”*

3 Artikel 577-8, § 4, 3° t.e.m. 18° B.W.

4 Zoals een zaakvoerder in een bvba of een gedelegeerd-bestuurder in een nv. Hij is dus geen externe figuur, maar deel van de rechtspersoon, hetgeen voor de BTW-Administratie - al dan niet terecht - ook de motivering was om zijn remuneratie niet aan de BTW te onderwerpen.

5 Artikel 577-5, § 1 B.W.

*“De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn :*

*1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel*

*2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor. De plannen van het gebouw kunnen daarbij in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.*

*Zij draagt de benaming : “ vereniging van mede-eigenaars ”, gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen.*

*Zij heeft haar zetel in het gebouw. Indien het over een groep van gebouwen gaat, moet de basisakte bepalen in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.*

*Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.”*



---

## UNIE VLAAMSE SYNDICI vzw

- 6** “Vereniging van mede-eigenaars” is conform artikel 577-5, §1, ten 2de, 3de alinea B.W, gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of groep van gebouwen, de naam van de rechtspersoon. VM werd door de Nationale Raad van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars weerhouden als de te gebruiken afkorting.
- 7** Bedoeld wordt de “Wet tot wijziging en aanvulling van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom van 02 juni 2010”, verschenen in het B.S. 28 juni 2010.
- 8** Conform artikel 577-4, § 1 B.W, vormen de “basisakte” en het “reglement van mede-eigendom” samen de statuten van het gebouw, en moeten zij het voorwerp uitmaken van een authentieke akte. Deze statuten houden voor de syndicus talloze verplichte bepalingen in.
- 9** Het “BIV - Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars” heeft de wettelijke opdracht de deontologische code voor de vastgoedmakelarij (in al haar deelfacetten), op te stellen, en er op toe te zien dat ze door al haar leden wordt nageleefd. Deze “plichtenleer” werd inmiddels door de voltallige Ministerraad goedgekeurd en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.  
Deze kan uiteraard bekomen worden bij :

BIV - Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars  
Luxemburgstraat 16 B, 1000 BRUSSEL  
T 02 505 38 50, F 02 503 42 23, [www.biv.be](http://www.biv.be)

- 10** Deontologisch is de syndicus verplicht een “geschreven beheersovereenkomst” te hebben waarbij, al dan niet als bijlage, een bestek is gevoegd dat zijn aangeboden administratief-, financieel- en technisch dienstenpakket in detail omschrijft. Dit vormt op zich automatisch een overeenkomst omtrent wederzijds in acht te nemen regels, ook “conventie” genoemd.
- 11** Artikel 577-8, § 5 B.W.  
*“De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.”*
- 12** Artikel 577-5, § 3 B.W.  
*“De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.”*