



**VASTGOEDSYNDIC.BE**

*Uitbating:*  
Boomstraat 114 – 2880 Bornem  
Tel 03 899 62 60 Fax 03 899 68 60

BIV 50 15 73

info@vastgoedsyndic.be - www.vastgoedsyndic.be

Specimen

**OVEREENKOMST  
SYNDICUS van MEDE-EIGENDOM**

**Tussen**

BVBA VASTGOEDSYNDIC.BE

**En**

“Vereniging van mede-eigenaars .....

# OVEREENKOMST SYNDICUS van MEDE-EIGENDOM

Tussen ondergetekende partijen :

A.1. De Raad van Mede-eigendom van de residentie .....

Samengesteld uit: .....

.....  
of de heer en/of mevrouw<sup>1</sup> .....(naam, voornaam),  
wonende te .....(adres)  
Rijksregister + burgerlijke staat.....

handelend en gevolmachtigd ingevolge beslissing van de Algemene Vergadering d.d. ....

namens de Vereniging van Mede-eigenaars met als ondernemingsnummer.....,  
*hierna genoemd : "de vereniging"* en verder ook afgekort als "VME"

en

A.2 Vastgoed syndic.be, *hierna genoemd : "de syndicus"*, erkend vastgoedmakelaar B.I.V. of stagiair vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau onder nummer 501573 op naam van Dirk Van Sande met als ondernemingsnummer 453189542.

is overeengekomen wat volgt:

## 1. Aanstelling

De vereniging geeft hierbij opdracht aan de syndicus het beheer waar te nemen van de Vereniging van Mede-eigenaars van de residentie : .....

gelegen te .....

en omvattend:

- Handelspanden of burelen.....(aantal)
- Appartementen/studio's.....(aantal)
- Garages.....(aantal)
- Staanplaatsen.....(aantal)

De syndicus aanvaardt deze opdracht.

---

<sup>1</sup> Indien er geen Raad van Mede-eigendom is

## 2. Duur

De opdracht gaat in op ..... ingevolge de beslissing van de Algemene Vergadering d.d. .... voor een duur van 2 jaar.<sup>2</sup>

Het mandaat van de syndicus kan enkel worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering overeenkomstig de bepalingen van het reglement van mede-eigendom.

Indien de overeenkomst vóór het einde van de contractuele periode wordt verbroken of opgezegd ingevolge een beslissing van de Algemene Vergadering, moeten de bepalingen zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom worden nageleefd. Deze beslissing wordt per aangetekend schrijven meegedeeld aan de syndicus.

Voor zover het reglement van mede-eigendom op datum van ondertekening van deze overeenkomst niets bepaalt, is er aan de syndicus een vergoeding verschuldigd gelijk aan de in artikel 4.A. bepaalde forfaitaire vergoeding voor een termijn van drie maanden.

Er is geen vergoeding verschuldigd in geval van bedrog of grove fout in hoofde van de syndicus, nadat in die zin in laatste aanleg werd geoordeeld door de rechtbanken en/of Kamer van het BIV.

Voor zover het reglement van mede-eigendom op datum van ondertekening van deze overeenkomst niets bepaalt, kan de syndicus op ieder ogenblik een einde maken aan zijn opdracht, mits het respecteren van een opzeggingstermijn van drie maanden.

De ontslagnemende syndicus engageert zich om een Algemene Vergadering bijeen te roepen en het nodige te doen opdat de overdracht van het dossier op een vlotte manier verloopt.

## 3. Inhoud van de opdracht

De opdracht van de syndicus bestaat uit :

### A. De gewone opdrachten

#### *3.A.1. De wettelijke opdrachten*

1. De Algemene Vergadering bijeenroepen conform de wettelijke bepalingen.
2. De beslissingen van de Algemene Vergadering notuleren in het daartoe bestemd register.
3. De beslissingen van de Algemene Vergadering uitvoeren en laten uitvoeren.
4. Bewarende maatregelen treffen en daden van voorlopig beheer stellen.
5. Het vermogen van de Vereniging van Mede-eigenaars beheren. Daartoe zal de syndicus 1 maal per jaar een afrekening van het gemeenschappelijk en privaat gebruik opmaken, welke het volgende omvat:
  - i. een kostenopgave per kostensoort en verdeelsleutel
  - ii. een tabel voor de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars of een individuele afrekening van de te verdelen kosten
  - iii. een vermogensstaat van de Vereniging van Mede-eigenaars

---

<sup>2</sup> Mag niet langer zijn dan drie jaar

Dit vermogen dient in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal.

6. De Vereniging van Mede-eigenaars vertegenwoordigen zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken.
7. In geval van een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel, de inlichtingen zoals bepaald in artikel 577-11, §§ 1 en 2 BW verstrekken aan de notaris, éniëder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of aan de overdrager.
8. Aan elke persoon, die het gebouw krachtens een persoonlijk of zakelijk statuut bewoont, doch in de Algemene Vergadering geen stemrecht heeft, de datum meedelen van de vergaderingen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen te laten geworden.
9. Het overdragen van het volledige dossier van beheer aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste Algemene Vergadering, binnen een termijn van 30 dagen na de beëindiging van het mandaat.
10. Het afsluiten van een aansprakelijkheidsverzekering die de uitoefening van zijn taak als syndicus dekt.
11. Ervoor zorgen dat de mede-eigenaars inzage kunnen nemen in alle niet private documenten en gegevens over de mede-eigendom.
12. Het bewaren van het post-interventiedossier indien dit aanwezig is.
13. Het voorleggen van meerdere kostenramingen op grond van een vooraf opgemaakt bestek voor wat betreft de opdrachten en contracten waarbij mededinging verplicht is.
14. Het voorleggen van een jaarlijks evaluatierapport m.b.t. de geregeld verrichte leveringen aan de gewone Algemene Vergadering.
15. Het voorleggen aan de Algemene Vergadering van mogelijke belangenvermenging tussen de Vereniging van Mede-eigendom en de syndicus zelf of de in de wet bepaalde (rechts)personen, vooraleer een overeenkomst wordt afgesloten tussen de betrokken partijen.
16. Het bijhouden van de persoonsgegevens (naam, adres, de gedeelten en de referenties van de kavels) van wie gerechtigd is deel te nemen aan de Algemene Vergadering en het overmaken van deze informatie aan de mede-eigenaar of notaris zoals bepaald in art. 577 – 8 § 4, 16° BW.
17. Het voeren van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel.
18. Het opmaken van een begrotingsraming voor zowel de lopende uitgaven als de buitengewone te verwachten kosten. Deze begrotingen dienen jaarlijks te worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering.
19. Het bijwerken van het reglement van orde telkens de Algemene Vergadering hiertoe besluit.
20. Het verrichten van de kennisgevingen bepaald in art. 577-10 § 4, 1° en 2° BW (tegenwerpelijheid aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed).

### *3.A.2. De statutaire opdrachten*

De syndicus is tevens belast met de opdrachten zoals bepaald in de basisakte en/of het reglement van mede-eigendom.

### **B. De buitengewone opdrachten**

De syndicus kan worden belast met de volgende buitengewone opdrachten na afspraak en aan de tarieven vermeld in deze overeenkomst

### **C. De coördinatie van de statuten**

- Er is nog geen gecoördineerde versie van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde<sup>3</sup> ter beschikking. De syndicus verbindt er zich toe te zorgen dat deze gecoördineerde versies tijdig ter beschikking worden gesteld. Alle kosten die hieruit voortvloeien zullen verhaald worden op de VME.
- Er is reeds een gecoördineerde versie van bovenvermelde documenten ter beschikking.

### **4. Tarifiering**

- A. De prestaties door de syndicus geleverd in het kader van zijn gewone opdracht (wettelijke en statutaire) worden vergoed door betaling van een forfaitaire vergoeding van

Aantal appartementen/studio's/handelspanden	Opmerking	Prijs / maand
Minder dan 8	1 garage & berging inbegrepen	€ 150.00
Tussen 9 en 49	1 garage & berging inbegrepen	€ 16.00 / app
Tussen 50 en 100	1 garage & berging inbegrepen	€ 15.00 / app
Garage/berging zonder eigenaar appartement		€ 4.00 / garage of berging

(excl. BTW voor zover er BTW wordt aangerekend, zie punt 4.D.). Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijsen.

In dit ereloon is begrepen:

1. Het bijeenroepen van 1 Algemene Vergadering per jaar;
2. Het bijeenroepen van ten hoogste 2 samenkomsten van de Raad van Mede-eigendom.

De syndicus wordt gemachtigd om zijn vergoeding bij voorrang af te nemen van de rekening van de Vereniging van Mede-eigenaars.

- B. De buitengewone opdrachten geven aanleiding tot bijkomende vergoedingen overeenkomstig de bijgevoegde tarieflijst.
- C. Alle administratiekosten (bijv. briefwisseling, portkosten, rappelkosten) worden afzonderlijk in rekening gebracht en worden vergoed overeenkomstig de bijgevoegde tarieflijst en eventuele portkost.
- D. op de vergoedingen zal geen BTW worden aangerekend

### **5. Volmachten**

In uitbreiding en ter aanvulling v/d basisakte en het reglement van mede-eigendom, wordt hierbij uitdrukkelijk volmacht verleend aan de syndicus om:

1. Aparte residentierekeningen te openen voor zowel het werkkapitaal als het reservekapitaal, op naam van de VME, bij de financiële instelling van zijn keuze, langs dewelke alle financiële verrichtingen van de gemeenschap zullen geschieden;

<sup>3</sup> indien er een reglement van orde is

2. de in de basisakte en/of het reglement van mede-eigendom bepaalde, en/of de door de Algemene Vergadering opgelegde en alle andere noodzakelijke verzekeringspolissen af te sluiten, (of de bestaande polissen over te nemen), via zijn verzekeringsmakelaar, betreffende:

- globale brandverzekering, met bijkomende risico's zoals waterschade, glasbreuk, enz...
- burgerlijke aansprakelijkheid gebouw
- wetsverzekering & B.A.
- personeel

3. contracten af te sluiten namens en voor rekening van de mede-eigenaar, na goedkeuring van de Algemene Vergadering.

4. de mede-eigenaars aan te manen en te dagvaarden wegens achterstallige betalingen. Alle kosten die hieruit voortvloeien zullen

#### **6. Formaliteiten bij de aanvang van het mandaat**

Indien de uittredende syndicus bij het beëindigen van zijn mandaat nalaat zijn wettelijke verplichting om het volledige dossier van beheer van het gebouw binnen een termijn van dertig dagen over te dragen aan de nieuwe syndicus of in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste Algemene Vergadering, dan zal de nieuwe syndicus toch het beheer waarnemen. Hij wordt evenwel ontslagen van mogelijke aansprakelijkheden voor vergissingen, laattijdige betalingen e.d., begaan ten gevolge van het niet tijdig ontvangen van het dossier van beheer.

#### **7. Kwijting**

Na het einde van het mandaat zal de kwijting van de syndicus op de agenda worden geplaatst van de eerstvolgende Algemene Vergadering. Het resultaat hiervan zal binnen een termijn van één maand per aangetekend schrijven worden meegedeeld aan de uittredende syndicus.

Indien niet aan alle bovenvermelde voorwaarden voldaan werd, wordt geacht stilzwijgende kwijting te zijn verleend bij het beëindigen van het mandaat, behoudens aangetekend tegenbericht, binnen de maand na het verstrijken van het mandaat vanwege de in de hoofding van de overeenkomst onder A/1 vermelde personen/opdrachtgevers en/of de op dat ogenblik in functie zijnde Beheerraad.

Dit bericht moet met redenen omkleed zijn, en alle elementen bevatten die de syndicus moeten toelaten eventueel gemaakte fouten te verbeteren of begane vergissingen recht te zetten.

Eenmaal deze maand verstreken, kunnen geen verdere aanspraken geformuleerd worden, behoudens bedrog en aan bedrog grenzende fouten en nadat de Uitvoerende Kamers van het B.I.V. alzo hebben geoordeeld. Ondergetekenden vrijwaren desbetreffend de uittredende syndicus.

Aldus opgemaakt te .....  
op .....  
in twee originelen. Iedere partij verklaart een origineel te hebben ontvangen.

Afgevaardigde(n) Vereniging van Mede-eigenaars

Vastgoedsyndic.be

Specimen

# Tarievenlijst

## Beheerskost in functie van gebouwgruote:

Aantal appartementen		Prijs / maand
Minder dan 8	1 gar&berging inbegrepen	€ 150,00
Tussen 9 en 49	1 gar&berging inbegrepen	€ 16,00 / app
Tussen 50 en 100	1 gar&berging inbegrepen	€ 14,00 / app
Garage of berging zonder eigenaar appartement in residentie		€ 4,00 / garage of berging

## Facultatieve beheerstaken:

### Bijkomende algemene vergaderingen

Omschrijving	Vastgoedsyndic
Uitnodigingen	Forfait € 200,00
Aanwezigheidslijst	
Opstellen notulen	
Aanwezigheid per uur	

### Bijkomende beheerstaken

Omschrijving	Vastgoedsyndic
Omzendbrief per pagina	Inbegrepen
Brief per pagina	€ 10,00
Aangetekende zending	Uurtarief
Aanwezigheid op kantoor	Uurtarief + € 10,00
Aanwezigheid buiten kantoor	Uurtarief
Oplevering werken (complex)	Inbegrepen
Opvolgen, bespreken, offerte van werken door derden <€ 5000	Uurtarief
Opvolgen, bespreken, offerte van werken door derden >€ 5000	Inbegrepen
Kostenverdeling huurder/verhuurder	€ 50,00
Kostenverdeling bij verkoop	€ 50,00
Verstrekken inlichtingen volgens artikel 577-11 §1 BW	€ 250,00
Tussenstanden individuele tellers	€ 20,00
Kopijen per pagina	Inbegrepen
Kopij staat / afrekening / Basisakte	€ 5,00
Rappelbrief bij laattijdige betaling	€ 10,00
Raadpleging boekhouding lopende jaar	Uurtarief
Raadpleging boekhouding -5 jaar	Uurtarief
Vertalingen (steeds door agentschap)	Volgens factuur agentschap
Doorgeven dossier aan advocaat	€ 200,00

### Uurtarief

Tijdens kantooruren	€ 35,00
Buiten kantooruren	€ 50,00
Tussen 20u en 8u	€ 75,00
op Zon- en feestdagen	€ 100,00