

dan een die er de oorzaak zou van zijn dat de verstandhouding in het gebouw verloren gaat of deze zou verdelen.

- De syndicus heeft dan ook het recht (aangezien hij het is die de agenda bepaalt van de algemene vergaderingen) de (her)verkiezing met 3/4-meerderheid van de Raadsleden te vragen indien er twijfels zouden bestaan omtrent het algemeen vertrouwen van de basis.

- Het zij hier nogmaals herhaald dat de Raad van Mede-eigendom best zou bestaan uit:

- een Administratief/Juridisch Raadslid;
- een Financiële Raadslid;
- een Bouwtechnisch Raadslid, omdat dit de drie werkdomeinen zijn van een syndicus die door die drie raadsleden moeten geëvalueerd worden.

- In beide gevallen, (zie trouwens de bijzin onder artikel 557-7, § 1, ten 1^o; c) B.W., in fine, dat zegt: **onverminderd artikel 577-8/2**. Het hebben van een rekencommissaris is dus zowel in grote als in kleine gebouwen verplicht.

- De rechtsleer gaat ermee akkoord dat de raadsleden moeten verkozen worden met drie vierden meerderheid van een rechtsgeldige vergadering, maar dat voor de aanduiding van een 'externe' commissaris van de rekeningen een beslissing bij 50%+1 volstaat.

4. - Wat is verschillend voor grote en kleine gebouwen?

Merk op dat beide bovenvermelde wetteksten opvallend gelijklopend zijn. Bij aandachtige lezing zijn ze slechts verschillend in de lay-out, maar is de inhoud dezelfde. Het enige verschil dat wij kunnen signaleren, is het feit dat zij onder een verschillende artikel in de wet zijn opgenomen, wat dan ook een belangrijk verschil is:

- Artikel 577-7, § 1, ten 1^oc) B.W. staat onder de aanhef: ***“De algemene vergadering beslist:”*** = Vrijheid van stemmen, dus is die Raad van mede-eigendom facultatief!

- Artikel 577-8/1 B.W. zegt: ***“..wordt door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht,..”***

= Gebieden wijze, dus Raad van mede-eigendom verplicht!

1.3.4 - De syndicus

Naast de wettelijke opdrachten van de syndicus, in hoofdzaak opgesomd in artikel 577-8, § 4, B.W., voorzien de statuten nog tal van bijkomende taken die door hem moeten vervuld worden.

Anderzijds heeft elke syndicus of beheerkantoor een eigen werkmethode ontwikkeld, die bij de sollicitatie voor het ambt van syndicus, door hem zullen worden toegelicht.

Aangezien uiteindelijk de syndicus door de algemene vergadering aangeduid wordt op basis van een offerte, werd in de deontologie vastgelegd dat de syndicus de aandacht van de potentiële opdrachtgever moet vestigen op de essentiële elementen van de beheersovereenkomst die hij hem voorstelt af te sluiten.

Dit bestek en/of taakomschrijving zal alle taken moeten opsommen en omschrijven die de syndicus voor welke prijs zal vervullen; beter nog en eenvoudiger, zal de syndicus zich engageren tot de uitvoering van al zijn

- Wettelijke opdrachten;
- Statutaire opdrachten;
- Deontologische opdrachten, en
- Conventionele opdrachten, en naar prijszetting toe vermelden welke (deel)taken daarin niét begrepen zijn (omdat zij zich bv. slechts sporadisch voordoen, of eigenlijk private diensten zijn naar mede-eigenaars toe), en die afzonderlijk zullen aangerekend worden.

Er bestaat bij de bevolking, en de appartementsbewoners in het bijzonder, een algemeen ongenoegen over de dienstverlening van de syndicus.⁶⁶ Wat hen ontgaat is het feit dat zij daarvan zelf meestal de oorzaak zijn. Aangezien zij slechts oog hebben voor de aangeboden (éénheids)prijs van de syndicus, en niet voor wát voor die prijs wordt aangeboden, devalueert automatisch het dienstenpakket.

Vandaar dat de syndicus bij zijn sollicitatie, en de algemene vergadering ter gelegenheid van zijn aanduiding, respectievelijk vooral de aandacht moet vestigen op, en an-derzijds oog moet hebben voor een inhoudelijk aanbod. De prijs zal daarmee in verhouding staan.

Aangezien de syndicus een zelfstandig ondernemer is kan, weliswaar niet over de wettelijke opdrachten, maar wel onderhandeld worden over het aangeboden of bijkomend dienstenpakket.

Een uitgebreide contractuele overeenkomst is daarom noodzakelijk waarvoor wij verwijzen naar Afdeling 11 hierna.

Een uitgebreide contractuele overeenkomst is daarom noodzakelijk waarvoor wij verwijzen naar Afdeling 11 hierna.

⁶⁶ Vandaar dat de wet van 02.06.2010, vanuit de perceptie van de syndici, nauwelijks als een wet kan aangezien worden die 'de werking van de mede-eigendom moet moderniseren en transparanter maken.' Neen, het is inderdaad een wet die tot stand kwam vanuit een groot ongenoegen, waarbij de wetgever als het ware een 'lastenboek' schreef om het takenpakket van de syndici strikt af te lijnen en uit te breiden. Gelukkig staan wij niet alleen om te beweren dat deze wet 'voor elk wat wils' inhoudt, inconsequent is op vele vlakken, en de wetgeving noch transparanter maakt, noch moderniseert.

Moeten wij het herinvoeren van 'muurkranten' uit de tijd van Mao als modernisering zien? Kan een troebele wetgeving transparantie brengen? Kan het incorporeren van 118 amendementen nog éénduidigheid waarborgen? Zij (de wet) betekend enkel een mislukte kans, die onafwendbaar zal leiden tot reparatiewetgeving, en noodgedwongen iets zal moeten ondernemen om het 'statuut' van de syndicus te herzien.