

RISICO TOT AANSPRAKELIJKHEID VAN SYNDICUS EN VME BIJ VERKEERDE VERDELING KOSTEN TUSSEN MEDE-EIGENAAR EN DERDEN

Ook al vallen ze niet onmiddellijk onder haar hoofddoelgroep, toch ontvangt VZW NICM wel eens een oproep van een huurder met een klacht over de aanrekening van de kosten door de verhuurder. Heel wat mede-eigenaars hebben de intentie om hun huurder bij klachten door te verwijzen naar de syndicus. De vraag is of de syndicus als gemandateerde van de VME zomaar kan optreden tussen mede-eigenaar en huurder. Wie draagt de verantwoordelijkheid bij verkeerde opsplitsing van de kosten tussen mede-eigenaar en huurder?

Veel syndici nemen in de syndicusovereenkomst een bepaling op waarbij zij in hun ereloon opnemen dat zij een verdeling van de kosten maken tussen een mede - eigenaar en een derde zoals huurder. Er wordt uit het oog verloren dat een syndicus totaal vreemd is aan de interne verhoudingen tussen deze personen. Dit geldt zowel voor de vruchtgebruiker en de blote eigenaar, als de verhuurder en de huurder of enige andere persoon[1].

Bovendien, als de vereniging van mede-eigenaars dergelijke beding overeenkomt met de syndicus, schendt zij art. 577-5, § 3 BW.

Dit artikel stelt het volgende:

“De vereniging van medeëigenaars 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.”

Hiermee wordt bedoeld de gemeenschappelijke delen.[2]

Het enige wat van een syndicus dus kan verwacht worden is dat hij een duidelijke afrekening opstelt waardoor de partijen – verhuurder en huurder in ons geval - intern de verdere verdeling kunnen afronden.[3]

De vraag stelt zich wanneer de syndicus via de syndicusovereenkomst wordt belast met de splitsing van de verdeling van de kosten tussen een huurder en verhuurder en hierbij fouten maakt of hij dan een contractuele fout heeft gemaakt in de uitoefening van zijn mandaat.

Bovendien voor zover er dan nog schade en een oorzakelijk verband is, stelt zich de vraag wie aansprakelijk zal zijn.

De vereniging van mede-eigenaars overschrijdt sowieso haar wettelijk specialiteitsbeginsel. Er kan geen sprake zijn van schijnvertegenwoordiging omdat het vervat zit in een wettelijke bepaling. Waaruit volgt dat zowel de vereniging van mede-eigenaars een fout heeft begaan doordat haar algemene vergadering een bevoegdheidsoverschrijding pleegde als de syndicus die ook zijn bevoegdheid overschreed.

Met als conclusie dat beide aansprakelijk kunnen gesteld worden.

[1] R. Timmermans, Handboek Appartementsrecht in Reeks Notariële Praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2010, 1384; P. Daems en J. Van Riebecke, “De V.M. en de huurder: praktische aspecten van een aparte relatie”, T.Huur 2001, (50) 23.

[2] Cass. 1 april 2004, TBO 2005, 14; R. Timmermans, “Kroniek appartementsmede-eigendom (2006-2009)”, RW 2009-10, (1026) 18.

[3] R. Timmermans, Handboek Appartementsrecht in Reeks Notariële Praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2010, 1384.