

Moeten de anderen opdraaien voor slechte betalers?

Als syndicus moet u ervoor zorgen dat er genoeg geld in kas blijft. Wat als sommige mede-eigenaars hun bijdragen niet tijdig betalen? Moeten de anderen daar dan voor opdraaien?

Voldoende geld in kas?

Dat blijft een uitdaging... Als syndicus moet u ervoor zorgen dat er voldoende geld opgevraagd wordt bij de mede-eigenaars. Zo blijft er genoeg geld in kas en kunnen alle facturen tijdig betaald worden.

Via voorschotbijdragen en saldibijdragen. De algemene vergadering keurt ieder jaar een begroting goed die u als syndicus voorbereidt. Op basis van deze begroting kunt u dan voorschotbijdragen vorderen. Na afloop van het boekjaar legt de syndicus de rekening aan de algemene vergadering voor ter goedkeuring. Die geldt dan als basis voor de definitieve bijdragen.

Tip. Indien de goedgekeurde rekeningen niet aangevochten worden door een mede-eigenaar binnen de vier maanden, dan zijn ze definitief. Zelfs als ze fouten zouden bevatten of strijdig zijn met de statuten, is dat het geval...

Tijdig invorderen. Betaalt een mede-eigenaar niet tijdig, dan moet u als syndicus verder stappen ondernemen. Lost een aangetekende ingebrekestelling nog niets op, dan stapt u dus het best naar de vrederechter.

Vooraf een machtiging nodig? Neen, over het algemeen gaat men ervan uit dat u hiervoor geen machtiging nodig heeft van de algemene vergadering. *Al zijn er blijkbaar nog altijd vrederechters die dat toch vragen...*

Moeten de anderen bijspringen?

Soms is dat (tijdelijk) nodig... In sommige gebouwen voorzien de statuten uitdrukkelijk dat als de vereniging van mede-eigenaars (VME) onvoldoende middelen heeft, de overige mede-eigenaars tijdelijk moeten bijspringen.

En als de statuten dat niet voorzien? In dat geval kunt u als syndicus voorlopige maatregelen nemen. U kunt meer bepaald de overige mede-eigenaars dan toch aanspreken zonder dat er een beslissing van de algemene vergadering nodig is. Dat kan uiteraard enkel in uitzonderlijke dringende omstandigheden als er echt geen andere oplossing is. In dat geval is dat immers een voorlopige maatregel die u dan als syndicus moet nemen. Op zich is dat ook maar tijdelijk en probeert u de middelen uiteraard bij de slechte betalers te bekomen.

Aandacht voor de verjaringstermijn! De voorschotbijdragen en afrekeningen verjaren na vijf jaar. Opvragingen voor reservekapitaal verjaren na tien jaar. Dit betekent dat de vereniging van mede-eigenaars zeker binnen deze termijnen moet dagvaarden.

Let op! Zorg dus zeker dat u die termijnen niet laat passeren, want anders moeten de anderen toch nog bijspringen.

Te weinig geld om de rekeningen te betalen? Een schuldeiser kan de mede-eigenaars ook rechtstreeks aanspreken, maar enkel als de VME zelf niet betaalt. In dat geval stappen de schuldeisers mogelijk naar de rechter en bekomen ze een vonnis dat de VME hen moet betalen.

Tip. Ze kunnen één mede-eigenaar in dat geval rechtstreeks vragen om zijn deel (volgens het aantal aandelen) te betalen, maar ze kunnen hem niet laten opdraaien voor het deel van de anderen (vred. Genk, 11.10.2016).

Betalen sommige mede-eigenaars te laat hun bijdragen, dan kunt u die nog tot vijf jaar nadien (voor werkingsmiddelen) en tien jaar nadien (voor reservemiddelen) opvragen. In afwachting

kunt u als syndicus wel aan de andere mede-eigenaars vragen om tijdelijk bij te springen.