

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars

Eén van de taken van de syndicus bestaat erin het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren. Over het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaan er onder de mede-eigenaars heel wat verkeerde opvattingen. Wat omvat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars nu juist? Is het toegestaan om vermogen te beleggen in kasbons, aandelen of obligaties?

Beperkt en doelgebonden

Inherent aan de toebedeling van rechtspersoonlijkheid aan de vereniging van mede-eigenaars, is het gegeven dat deze een eigen vermogen bekomt. 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 (artikel 577-5, § 3 BW). Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars is dus enerzijds beperkt, anderzijds doelgebonden.

Bijdragen in werk- en reservekapitaal

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de gelden en andere roerende goederen nodig om het gebouw te beheren, zoals schoonmaakgerief voor de gemeenschappelijke delen, materiaal voor tuinonderhoud, een voorraad kleine vervangstukken (bouten, lampen, enz.), strooizout, ... De gelden zijn afkomstig van de door de mede-eigenaars gestorte bijdragen in het werk- en reservekapitaal, eventueel ook de inkomsten uit verhuur van gemeenschappelijke delen (bijvoorbeeld de verhuur van een gemeenschappelijke buitenruimte als terras van een horecazaak of de verhuur van een buitengevel voor publicitaire doeleinden).

Enkel roerende goederen

Onroerende goederen kunnen nooit onderdeel zijn van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars, dat immers enkel kan bestaan uit roerende goederen. Het is dan ook totaal verkeerd te stellen dat de gemeenschappelijke delen van het gebouw onderdeel zijn van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. De eigendom van deze gemeenschappelijke delen ligt bij de individuele eigenaars: bovenop de exclusieve eigendom van hun privatieve kavel, zijn zij mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, elk ten belope van het aantal quotiteiten dat aan het eigen privaatief werd toebedeeld.

Vermogen VME beleggen?

De vraag stelt zich soms of het een vereniging van mede-eigenaars is toegestaan haar vermogen te beleggen in kasbons, aandelen of obligaties. Zolang deze belegging kadert in een 'normaal beheer' van het vermogen is dit in principe toelaatbaar, in zoverre de belegging geen speculatief karakter vertoont en het geïnvesteerde bedrag niet hoger ligt dan de behoefte van de vereniging van mede-eigenaars gedurende de looptijd van het effect. Wat aandelen betreft, rijst de vraag in hoeverre er in aandelen kan worden belegd zonder speculatief karakter. De syndicus die al dan niet met goedkeuring van de algemene vergadering speculatief zou beleggen, kan uiteraard eventueel aansprakelijk worden gesteld voor de gevolgen nu een dergelijke belegging niet

verenigbaar is met het doel van de vereniging.