



# Le syndic

*Wanneer u een appartement hebt gekocht of een huis in een gemeenschappelijk project of vakantiepark, dan bent u q.q. ook lid van de Vereniging van Eigenaren (syndicat).*

## Gemeenschappelijke voorzieningen

Bij deze vereniging berust de eigendom van de gemeenschappelijke voorzieningen zoals de (interne) toegangswegen, een zwembad, tennisbaan, tuin, groenvoorzieningen en eventueel een restaurant. Binnen de vereniging is de Algemene Vergadering (*AV, assemblée générale*) het hoogste orgaan. Uit haar midden kan deze een afvaardiging kiezen die als een dagelijks bestuur fungeert (*conseil syndical*).

## Beheerder

In Frankrijk heeft men binnen zo'n vereniging het zwaartepunt gelegd bij de beheerder (*syndic*). Deze kan ook een beloning ontvangen. De statuten kennen aan hem dan ook vele bevoegdheden en taken toe: zo kan hij personeel aannemen en ontslaan, roept hij de AV bijeen, sluit hij contracten af, verzorgt hij het onderhoud en de reparaties, int hij de contributies van de leden, betaalt hij de rekeningen en houdt hij de administratie bij. Ook vertegenwoordigt hij de vereniging in en buiten rechte, beheert hij de collectieve verzekeringen en regelt hij de eventuele schade. Dit alles vormt een verantwoordelijke taak welke met veel wettelijke waarborgen is omkleed.

Aldus moet een *syndic* over een *carte professionnelle de gestion* beschikken, welke door de *Préfecture* wordt afgegeven. Deze doet dat alleen nadat de *syndic* zijn kwaliteiten heeft aangetoond en een aansprakelijkheidsverzekering heeft gesloten met inbegrip van een (bank)garantie voor het geval hij

fouten maakt. Verder mag de *syndic* werkelijk niets op zijn kerfstok hebben en mag zijn contract met de vereniging alleen voor bepaalde tijd worden aangegaan. Daarna moet de AV over een nieuw contract beslissen. Contracten die hieraan niet voldoen zijn nietig en op overtreding van de meeste regels staan strafsancties. Meestal wordt dan ook een professional of professionele organisatie tot *syndic* benoemd.

## Benoeming van een niet professionele beheerder

Er zijn echter heel wat verenigingen - met name van buitenlanders - die niet een professional tot *syndic* hebben benoemd, doch daarin op andere wijze voorzien. Zij willen alles het liefst in eigen hand houden en daarbij een landgenoot benoemen. Om niet in strijd te komen met de wettelijke bepalingen moet hierbij echter zorgvuldig te werk worden gegaan. Het zomaar aanstellen van een willekeurig persoon die

niet over alle kwalificaties beschikt, is immers niet geoorloofd. Er is echter een escape: de wet geldt niet voor een van de mede-eigenaren die tot *syndic (syndic bénévole)* wordt benoemd. De *syndic bénévole* kan ook een derde aannemen, aan wie een salaris wordt betaald.

Deze heeft niet de status van *syndic* doch wordt secretaris of administrateur. Aldus gelden voor hem niet de wettelijke eisen terwijl hij wel veel werk kan doen dat tot het beheer behoort.

NB: de *syndic bénévole* moet hierbij zelf en in realiteit het eigenlijke beheerswerk verrichten. De derde mag dus niet op zijn stoel gaan zitten. Anders loopt het fout. ■

**Ton Steinz,**  
advocaat

## Advocatenkantoor Steinz

begeleidt u juridisch bij de koop van uw Franse huis.

Eemnesserweg 11-07  
1251 NA Laren

Telefoon 035 - 5313143  
Telefax 035 - 5317330

www.steinzn.nl  
steinzn@steinzn.nl

2/2003-07