



De copropriété

Veel Nederlanders hebben een huis gekocht in een *copropriété*. Dat is een vereniging van eigenaren die aan alle leden een zakelijk recht op een huis geeft. In Nederland kent zo'n vereniging een bestuur dat door de leden wordt gekozen. In Frankrijk is dat echter anders geregeld. Daar moet de algemene vergadering (AV) een beheerder, *syndic*, benoemen die een groot aantal bevoegdheden en verplichtingen heeft. Daarom moet deze een opleiding gevolgd hebben en een zogenaamde *carte professionnelle* de gestion behalen. Ook moet hij een aansprakelijkheidsverzekering afsluiten en een bankgarantie stellen voor het geval hij fouten op financieel vlak maakt. Hieraan kan alleen worden ontkomen als een van de eigenaren tot *syndic* (*syndic bénévole* geheten) wordt benoemd. Voor hem gelden deze verplichtingen niet. Wel moet hij over de vaardigheden beschikken om aan de vele regels te voldoen. Bij *copropriétés* die vrijwel uitsluitend uit Nederlanders bestaan, leidt dat wel eens tot problemen. De *syndic bénévole* mag zich echter laten bijstaan door professionals, zodat er veel kan worden opgelost. Een *syndic* krijgt altijd een beloning, voor een *syndic bénévole* kan dat echter ook gelden.

Dit alles betekent dat de eigenaren maar een beperkte invloed hebben

op het beheer van het park. Dat kan enigszins worden ondervangen doordat zij een adviesraad (*conseil syndical*) benoemen, met wie de *syndic* steeds overlegt, maar de eigen bevoegdheden en verplichtingen van de *syndic* staan wettelijk vast en daaraan kan niet worden getornd. Enkele voorbeelden: een convocatie voor een AV moet per aangetekende post met bericht van ontvangst worden verzonden en wel uiterlijk 21 dagen voor de vergadering. Daarbij moet een agenda zitten met de stukken die daarop betrekking hebben, zoals jaarstukken met een toelichting, een begroting voor het komende jaar, offertes, brieven etc. Zitten die er niet of onvoldoende bij, dan kan daarover niet worden besloten. Tijdens de vergaderingen kunnen ook geen beslispunten worden toegevoegd. Wanneer in de statuten staat dat de vergadering alleen op het park gehouden kan worden, kan er niet rechtsgeldig in Nederland worden vergaderd. Staan dit soort zaken onhandig in de statuten, dan moeten die worden gewijzigd.

De *syndic* moet ook toezien op de meerderheden die voor de diverse beslissingen gelden. Gebruikelijk onderhoud wordt bij gewone meerderheid beslist, maar voor de benoeming en de beloning van de *syndic* en

voor grote werkzaamheden gelden strengere regels. Voor de wijziging van een reglement is tweederde van de stemmen van alle eigenaren nodig en sommige beslissingen kunnen alleen bij unanimité worden genomen. Kort na de AV moet de *syndic* in een proces-verbaal alle genomen besluiten vastleggen en daarbij ook de meerderheden aangeven.

Iedere eigenaar heeft het recht om een beslissing van de AV via een procedure aan te vechten wanneer deze niet rechtsgeldig zou zijn genomen. Dat moet hij doen binnen twee maanden na verzending van het proces-verbaal. Na die periode zijn namelijk ook onjuist genomen beslissingen geldig. Een eigenaar kan in een procedure ook in zijn algemeenheid bezwaren maken en zelfs om de (voorlopige) benoeming van een andere *syndic* vragen, maar dit laatste wordt alleen toegewezen bij ernstige fouten. ■



Ton Steinz is advocaat bij Steinz & Dijkstra Advocaten in Laren.

www.steinz-dijkstra.nl
info@steinz-dijkstra.nl