



De inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen

In het KB van 15 maart 2017 betreffende de nadere regels voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen

Elke vereniging van mede-eigenaars is vanaf 1 april 2017 verplicht **de gegevens van haar syndicus** in te laten schrijven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO).

1. Uitvoering van art. 577-8 § 2 B.W.

In voormeld KB werd daarmee gevolg gegeven aan de uitvoeringsmaatregel zoals voorzien in artikel 577-8, § 2/1, van het Burgerlijk Wetboek, destijds ingevoegd bij de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

Artikel 577-8 § 2 B.W.

§ 2/1

De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

2. Doelstelling

De wetgever had zich met deze bepaling destijds tot doel vooropgesteld om bij middel van de toekenning van een ondernemingsnummer aan elke syndicus makkelijker kennis te kunnen nemen van de gegevens van de syndicus of de voorlopige syndicus, zonder de betreffende mede - eigendom hierbij te moeten betrekken. De syndicus van een pand kan op elk moment worden geïdentificeerd; syndici of de voorlopige syndici die het beroep onwettig uitoefenen makkelijker op te sporen. Malafide syndici die bijvoorbeeld verborgen commissielonen opstrijken die aan de mede-eigenaars zouden moeten toekomen of die gelden verduisteren zijn makkelijker op te sporen en de VME's kunnen worden ingelicht. De huidige identificatie via het jaarlijks opsturen van een lijst van mede-eigendommen aan het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars op basis van artikel 5, § 4 van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar is immers niet voldoende gebleken. Deze lijst is niet evolutief. Bovendien is de lijst beperkt tot opname van leden van het BIV. Met andere woorden zal thans een performanter vervolgingsbeleid gevoerd kunnen worden. Tenslotte helpt dit gegeven de inzameling van statistische gegevens mogelijk te maken.

De bewaringstermijn van deze inschrijving (met name daarmee de koppeling van de syndicus aan een welbepaalde VME, zie verder) bedraagt 5 jaar, hetgeen een pertinente periode is in functie van opzoekingswerk.

3. Toepassingsgebied

3.1. VME – hoofdvereniging of deelvereniging

Het KB is van toepassing op elke VME, hoofdvereniging dan wel deelvereniging, die rechtspersoonlijkheid bezit en valt onder de toepassing van artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek e.v.

Elke deelvereniging met rechtspersoonlijkheid heeft ook haar eigen syndicus.

Zowel de syndicus van een hoofdvereniging, als de syndicus van een deelvereniging voor zover deze rechtspersoonlijkheid heeft, moet zich inschrijven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, zelfs indien deze syndicus dezelfde is als de syndicus van de hoofdvereniging.

3.2. Syndicus

Onder het begrip “syndicus” wordt begrepen :

de syndicus, een natuurlijke persoon of vennootschap, zoals aangeduid in het reglement van mede-eigendom;

de syndicus, natuurlijke persoon of vennootschap, benoemd door de algemene vergadering, de syndicus, natuurlijke persoon of vennootschap, als de voorlopige syndicus toegevoegd of aangeduid ex artikel 577-8, §§ 6 en 7 van het B.W. (aanduiding / benoeming door de Vrederechter)

4. Inschrijving

In beginsel moet elke VME zelf zijn ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen. Thans zal nu per VME bijkomende informatie worden opgenomen, met name de identiteit van de syndicus die de VME beheert.

In art. 2 van het KB is bijgevolg voorzien dat de syndicus moet ingeschreven zijn in de KBO als zijnde de persoon die deze functie uitoefent binnen de VME.

Het is de syndicus aangesteld of benoemd in gevolge artikel 577-8, § 1, of de voorlopige syndicus die overeenkomstig artikel 577-8, §§ 6 en 7, van het Burgerlijk wetboek, wordt toegevoegd of aangewezen die zelf de inschrijving in de Kruispuntbank der ondernemingen op zich neemt (zie ook art. 577-4, vierde lid, 4°, B.W).

Desgevallend kan de syndicus een volmacht verstrekken aan zijn werknemers of een lid van de VME om de inschrijving van de syndicus te verwezenlijken.

5. Inschrijving – formaliteiten en draagwijdte

5.1. Karakter van aanvullende vermelding bij de inschrijving van de VME

Onder de term “inschrijving” zoals vermeld in het KB moet begrepen worden de inschrijving van de syndicus als onderneming in de KBO, vermits deze verplichting geen enkele afbreuk doet aan de inschrijvingsverplichtingen in de KBO zoals opgelegd door de artikelen III.16 en III.49. van het Wetboek van economisch recht (WER).

De professionele syndicus moet dan ook in ieder geval uit eigen hoofde in de KBO zijn opgenomen.

Dit geldt :

ongeacht of deze nu aangesloten zijn bij het Bedrijfsinstituut voor vastgoedmakelaars (BIV), - dan wel syndicus zijn in hun functie van advocaat of lid van een andere beroepsgroep die de taak van syndicus mag waarnemen.

De inschrijving die het KB benaarstigt, betreft de inschrijving op grond van de functie van de syndicus.

➤ ! Het betreft géén aparte inschrijving van de syndicus, want dié verplichting was er al eerder voor elke syndicus, maar wel een aanvulling bij de inschrijving van de vereniging van mede-eigenaars !

5.2. Formaliteiten – procedure

De syndicus moet zich ten laatste op de werkdag die de dag waarop zijn opdracht aanvangt inschrijven via het ondernemingsloket naar keuze.

Uitzondering : de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming.

Elke wijziging of doorhaling van de gegevens moeten door de syndicus meegedeeld worden aan het ondernemingsloket en dit ten laatste op de dag die de inwerkingtreding van de wijziging of doorhaling voorafgaat.

Uitzondering hierop is het geval waarop de beslissing minder dan acht werkdagen voor de inwerkingtreding van de wijziging of doorhaling werd genomen. In dit laatste geval moet de mededeling van de wijziging of doorhaling binnen acht werkdagen gebeuren volgend op het nemen van de beslissing.

Het gekozen ondernemingsloket moet de gevraagde inschrijving binnen 8 werkdagen na ontvangst van het volledig dossier verwerken.

In geval van weigering van de inschrijving, doorhaling of wijziging, moet het ondernemingsloket deze weigering binnen acht dagen na ontvangst van het volledig dossier ter kennis moet brengen aan de syndicus of de VME, afhankelijk van wie de aanvraag heeft ingediend of het mandaat voor het indienen van de aanvraag heeft verleend.

6. Overgangsrecht

De VME heeft op datum van de inwerkingtreding van het besluit één jaar de tijd om te voldoen aan de in dit besluit vastgelegde verplichtingen. Deze termijn kan verlengd worden.

De inschrijving van de syndicus moet dus ten laatste op 31 maart 2018 gebeurd zijn.

➤ Voor de vervulling van deze formaliteit kunt u een beroep doen op onze diensten.

Astrid CLABOTS
CLABOTS Advocaten
info@clabotsadvocaten.be