

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

13 juli 2009

WETSVOORSTEL

**teneinde de werking van de mede-eigendom
te moderniseren en transparanter te maken**

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek
teneinde de werking van de mede-eigendom
te moderniseren en het beheer ervan
transparanter te maken**

(nieuw opschrift)

Voorgaande documenten:

Doc 52 **1334/ (2007/2008):**

- 001: Wetsvoorstel van mevrouw Nyssens en de heer Hamal c.s.
- 002: Erratum.
- 003: Addendum.
- 004: Amendementen.
- 005: Erratum.
- 006 tot 010: Amendementen.
- 011: Verslag.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

13 juillet 2009

PROPOSITION DE LOI

**visant à moderniser et assurer une meilleure
transparence dans le fonctionnement
des copropriétés**

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION
DE LA JUSTICE

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code civil afin de moderniser
le fonctionnement des copropriétés et
d'accroître leur gestion**

(nouvel intitulé)

Documents précédents:

Doc 52 **1334/ (2007/2008):**

- 001: Proposition de loi de Mme Nyssens et M. Hamal et consorts.
- 002: Erratum.
- 003: Addendum.
- 004: Amendements.
- 005: Erratum.
- 004 à 010: Amendements.
- 011: Rapport.

<i>cdH</i>	:	<i>centre démocrate Humaniste</i>
<i>CD&V</i>	:	<i>Christen-Democratisch en Vlaams</i>
<i>Ecolo-Groen!</i>	:	<i>Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen</i>
<i>FN</i>	:	<i>Front National</i>
<i>LDD</i>	:	<i>Lijst Dedecker</i>
<i>MR</i>	:	<i>Mouvement Réformateur</i>
<i>N-VA</i>	:	<i>Nieuw-Vlaamse Alliantie</i>
<i>Open Vld</i>	:	<i>Open Vlaamse liberalen en democraten</i>
<i>PS</i>	:	<i>Parti Socialiste</i>
<i>sp.a</i>	:	<i>socialistische partij anders</i>
<i>VB</i>	:	<i>Vlaams Belang</i>

<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>	
<i>DOC 52 0000/000:</i>	<i>Parlementair document van de 52^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>	<i>DOC 52 0000/000:</i>	<i>Document parlementaire de la 52^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</i>
<i>QRVA:</i>	<i>Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>	<i>QRVA:</i>	<i>Questions et Réponses écrites</i>
<i>CRIV:</i>	<i>Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)</i>	<i>CRIV:</i>	<i>Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)</i>
<i>CRABV:</i>	<i>Beknopt Verslag (blauwe kaft)</i>	<i>CRABV:</i>	<i>Compte Rendu Analytique (couverture bleue)</i>
<i>CRIV:</i>	<i>Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)</i>	<i>CRIV:</i>	<i>Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)</i>
<i>PLEN:</i>	<i>Plenum</i>	<i>PLEN:</i>	<i>Séance plénière</i>
<i>COM:</i>	<i>Commissievergadering</i>	<i>COM:</i>	<i>Réunion de commission</i>
<i>MOT:</i>	<i>Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)</i>	<i>MOT:</i>	<i>Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)</i>

<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>	<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>
<i>Bestellingen:</i>	<i>Commandes:</i>
<i>Natieplein 2</i>	<i>Place de la Nation 2</i>
<i>1008 Brussel</i>	<i>1008 Bruxelles</i>
<i>Tel. : 02/ 549 81 60</i>	<i>Tél. : 02/ 549 81 60</i>
<i>Fax : 02/549 82 74</i>	<i>Fax : 02/549 82 74</i>
<i>www.deKamer.be</i>	<i>www.laChambre.be</i>
<i>e-mail : publicaties@deKamer.be</i>	<i>e-mail : publications@laChambre.be</i>

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2 (nieuw)

In artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) het eerste en het tweede lid worden vervangen als volgt:

“De beginselen met betrekking tot de gedwongen medeëigendom, neergelegd in artikel 577-2, § 9, en de bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op ieder onroerend goed of groep van onroerende goederen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouwd privaatief deel en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende delen bevatten. Voornoemde beginselen en bepalingen zijn niet van toepassing indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en alle medeëigenaars instemmen met die afwijking.

Ieder onroerend goed of groep van onroerende goederen waarop die beginselen van toepassing zijn, moet worden beheerst door een basisakte en een reglement van medeëigendom.”;

B) dit artikel wordt aangevuld met het volgende lid:

“De basisakte kan voorzien in de vorming van subonverdeeldheden voor gebouwen of delen van gebouwen die slechts dienen voor twee of meer privaatieve kavels, maar niet voor alle. Een dergelijke subonverdeeldheid wordt geregeld bij artikel 577-2, §§ 9 en 10.”.

Art. 3 (nieuw)

Het opschrift van afdeling II van hetzelfde Wetboek, dat de artikelen 577-3 tot 57-14 bevat, wordt vervangen als volgt:

“Afdeling II. Gedwongen mede-eigendom van onroerende goederen of groepen van onroerende goederen”

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2 (nouveau)

À l'article 577-3 du Code civil, inséré par la loi du 30 juin 1994, les modifications suivantes sont apportées:

A) les alinéas 1^{er} et 2, sont remplacés par ce qui suit:

“Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés à l'article 577-2, § 9, et les règles de la présente section, sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs. Ils ne s'y appliquent pas si la nature des biens ne le justifie pas et que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation.

Tout immeuble ou groupe d'immeubles auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété.”;

B) l'article est complété par l'alinéa suivant:

“L'acte de base peut prévoir la création de sous-indivisions pour des immeubles ou parties d'immeubles qui ne sont affectés à l'usage que de deux ou plusieurs, mais pas de tous les lots privatifs. Une telle sous-indivision est régie par les dispositions de l'article 577-2, §§ 9 et 10.”

Art. 3 (nouveau)

L'intitulé de la section II du même Code, comprenant les articles 577-3 à 577-14, est remplacé comme suite:

“Section II. De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles”

Art. 4 (vroeger art 2)

In artikel 577-4 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) in paragraaf 1 worden de woorden “gebouw of groep van gebouwen” vervangen door de woorden “onroerend goed of groep van onroerende goederen”.

B) in paragraaf 1 wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, luidende:

“De akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars”;

C) paragraaf 1, tweede lid, wordt vervangen als volgt:

“De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privative en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de objectieve consistentie en de ligging van het privative deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een bouwkundige of juridische deskundige. Dit verslag wordt opgenomen in de basisakte.”;

D) in paragraaf 1, derde lid, wordt de bepaling onder 2° vervangen als volgt:

“2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;”;

E) in paragraaf 1, derde lid, wordt de bepaling onder 4°, vervangen als volgt:

“4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheid, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.”;

E) dit artikel wordt aangevuld met een paragraaf 4, luidende:

Art. 4 (ancien art. 2)

À l'article 577-4 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, les modifications suivantes sont apportées:

A) au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, le mot “batis” est supprimé.

B) au paragraphe 1^{er}, un alinéa rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2:

“Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires”;

C) le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, est remplacé par ce qui suit:

“L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective calculée en fonction de la superficie nette au sol, de la consistance objective et de la situation de la partie privative, suivant rapport motivé d'un expert architecte ou d'un expert juridique. Ce rapport est repris dans l'acte de base.”;

D) dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 3, le 2° est remplacé par ce qui suit:

“2° les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges;”;

E) dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 3, le 4°, est remplacé par ce qui suit:

“4° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renouveau éventuel ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission.”;

E) cet article est complété par un paragraphe 4, rédigé comme suit:

“§ 4. Ieder beding van de statuten dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van deze afdeling zouden rijzen exclusief aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.”

Art. 5 (vroeger art. 3)

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-4/1 ingevoegd, luidende:

“Art. 577-4/1. Zo de basisakte, overeenkomstig artikel 577-3, vierde lid, voorziet de vorming van in een subonverdeeldheid, kunnen de statuten voor die subonverdeeldheid bepalen dat voor de betrokken mede-eigenaars een secundaire vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, en er de werkingsregels van vastleggen.

Die secundaire vereniging heeft rechtspersoonlijkheid onder dezelfde voorwaarden als de hoofdvereniging van mede-eigenaars.

De in artikel 577-3 en volgende opgenomen bepalingen zijn van toepassing op de in het eerste lid bedoelde subonverdeeldheid, met dien verstande dat de hoofdvereniging van mede-eigenaars exclusief bevoegd blijft voor de beslissingen die een weerslag hebben op de belangen welke die van de betrokken secundaire vereniging van mede-eigenaars overstijgen.”

Art. 6 (vroeger art. 4)

In artikel 577-5 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) in paragraaf 1, eerste lid, een 2°/1 ingevoegd, luidende:

“2°/1. Zij kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.”;

B) een paragraaf 3/1 wordt ingevoegd, luidende:

“§ 3/1. Voor de gemeenschappelijke delen is de vereniging van mede-eigenaars de bij de artikelen 1384, eerste lid, en 1386 bedoelde aansprakelijke persoon.”;

Art. 7 (nieuw)

Het opschrift van onderafdeling III van hetzelfde Wetboek, die de artikelen 577-6 tot 577-8/2 bevat, wordt vervangen als volgt:

“§ 4. Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie exclusivement à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application de la présente section.”

Art. 5 (ancien art. 3)

Dans le même Code il est inséré un article 577-4/1 rédigé comme suit:

“Art. 577-4/1. Si, conformément à l'article 577-3 alinéa 4, l'acte de base prévoit la création d'une sous-indivision, les statuts peuvent, pour cette sous-indivision, prévoir la création d'une association secondaire des copropriétaires concernés et en déterminer les règles de fonctionnement.

Cette association secondaire est dotée de la personnalité juridique, aux mêmes conditions que l'association principale des copropriétaires.

Les dispositions des articles 577-3 et suivants sont applicables à la sous-indivision visée à l'alinéa 1^{er}, étant entendu que l'association principale des copropriétaires reste exclusivement compétente pour les décisions qui ont une incidence sur des intérêts qui dépassent ceux de l'association secondaire concernée.”

Art. 6 (ancien art. 4)

À l'article 577-5 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, les modifications suivantes sont apportées:

A) dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, il est inséré un 2°/1 rédigé comme suit:

“2°/1. Elle élit domicile au domicile ou au siège social du syndic.”;

B) il est inséré un paragraphe 3/1, rédigé comme suit:

“§ 3/1. Pour les parties communes, l'association des copropriétaires est la personne responsable au sens des articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1386.”;

Art. 7 (nouveau)

L'intitulé de la sous-section III, du même Code, comportant les articles 577-6 à 577-8/2, est remplacé comme suit:

“Onderafdeling III. Organen van de vereniging van mede-eigenaars”.

Art. 8 (vroeger art. 5)

In artikel 577-6 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) paragraaf 1, tweede lid, wordt vervangen door de volgende leden:

«Ieder jaar moet er minstens één algemene vergadering worden gehouden op de in het reglement van mede-eigendom statutair vastgelegde datum. Indien deze datum op een wettelijke feestdag valt, kan deze vergadering gehouden worden op de eerstvolgende werkdag of op een andere door de algemene vergadering vastgelegde dag.

De algemene vergadering moet door een mede-eigenaar worden voorgezeten.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht over een privative kavel of ingeval de eigendom van een private kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun gevolmachtigde zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden in de onmogelijkheid verkeert een gevolmachtigde aan te wijzen, wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een gevolmachtigde aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De syndicus wordt door de belanghebbenden schriftelijk geïnformeerd wie de gevolmachtigde is.

Ingeval slechts één gerechtigde van een kavel aanwezig is, wordt hij geacht de andere houders van rechten van rechtswege te vertegenwoordigen, zonder dat hij zich daarbij moeten beroepen op een document waaruit zijn aanwijzing formeel blijkt.”;

B) een paragraaf 1/1 wordt ingevoegd, luidende:

“§ 1/1. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig de in artikel 577-8, § 4, 1°, 1-1, opgenomen bepalingen.

“Sous-section III. Organes de l'association des copropriétaires”.

Art. 8 (ancien art. 5)

À l'article 577-6 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, les modifications suivantes sont apportées:

A) le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, est remplacé par les alinéas suivants:

«Chaque année, au moins une assemblée générale doit se tenir à la date statutaire fixée dans le règlement de la copropriété. Si cette date coïncide avec un jour férié légal, cette assemblée peut être organisée le plus prochain jour ouvrable ou à une autre date fixée par l'assemblée générale.

L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privé est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés se trouve dans l'impossibilité de désigner un mandataire, les autres intéressés désignent valablement un mandataire. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés informent le syndic par écrit de la personne qui sera leur mandataire.

Si un seul mandataire d'un lot est présent, il est présumé représenter de plein droit les autres titulaires, sans devoir exciper d'un document justifiant formellement sa désignation.”;

B) il est inséré un paragrafe 1^{er}/1 rédigé comme suit:

“§ 1^{er}/1. À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception

Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.”;

C) paragraaf 2 wordt aangevuld met twee leden, luidende:

“Het verzoek tot bijeenroeping wordt bij een ter post aangezekende brief aan de syndicus gericht. Geeft die daar binnen vijftien dagen geen gevolg aan, kan een van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De betrokken mede-eigenaars moeten bij de bijeenroeping de in artikel 577-8, § 4, 1° en 1-3 bepaalde nadere regels en termijnen naleven.”;

D) in paragraaf 3 wordt het eerste lid vervangen door de twee volgende leden:

Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, beraadslaagt de algemene vergadering alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen van de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.”;

E) paragraaf 5, eerste lid, wordt aangevuld met de volgende zinnen:

“De volmacht vermeldt de naam van de gevolmachtigde. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.”;

F) paragraaf 5, tweede lid, wordt aangevuld met de volgende zinnen:

“Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een gevolmachtigde mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.”;

de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.”;

C) le paragraphe 2 est complété par deux alinéas, rédigés comme suit:

“La demande de convocation est adressée par lettre recommandée à la poste au syndic. Si celui-ci n'y obtempère pas dans les quinze jours, un des copropriétaires signataires de la demande peut convoquer l'assemblée générale lui-même.

Les copropriétaires concernés doivent, lors de la convocation, respecter les modalités et délais prévus à l'article 577-8, § 4, 1° et 1°-3.”;

D) dans le paragraphe 3, l'alinéa 1^{er} est remplacé par les deux alinéas suivants:

Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.”;

E) le paragraphe 5, alinéa 1^{er}, est complété par les phrases suivantes:

“La procuration désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.”;

F) le paragraphe 5, alinéa 2, est complété par les phrases suivantes:

“Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.”;

G) in paragraaf 6 worden de woorden “bij volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars genomen, tenzij wanneer de wet” vervangen door de woorden “genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet”;

H) paragraaf 6 wordt aangevuld een lid, luidende:

“Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.”;

I) paragraaf 7 wordt vervangen als volgt:

“§ 7. Een gevolmachtigde of iemand die door de vereniging van mede-eigenaars in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.”;

J) het artikel wordt aangevuld met een paragraaf 8, luidende:

“§ 8. De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen eenparig en schriftelijk alle besluiten nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden.”.

Art. 9 (vroeger art. 6)

In artikel 577-7 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) in § 1, 1°, b) worden de woorden “over de voorlopige en definitieve oplevering en” ingevoegd voor de woorden “over alle werken”;

B) paragraaf 1, 1°, c), wordt vervangen als volgt:

“c) in elke mede-eigendom van minder dan twintig kavels, met uitzondering van garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken, onverminderd artikel 577-8/2 naar behoren uitvoert.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of

G) dans le paragraphe 6, les mots “au moment du vote” sont insérés entre les mots “copropriétaires présents ou représentés” et les mots “, sauf si la loi ou les statuts”;

H) le paragraphe 6 est complété par un alinéa rédigé comme suit:

“Les abstentions ne sont pas considérées comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.”;

I) le paragraphe 7 est remplacé par ce qui suit:

“§ 7. Aucune personne mandatée ou employée par l’association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.”;

J) l’article est complété par un paragraphe 8 rédigé comme suit:

“§ 8. Les membres de l’association des copropriétaires peuvent prendre à l’unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l’assemblée générale, exception faite de celles qui doivent être passées par acte authentique.”.

Art. 9 (ancien art. 6)

À l’article 577-7 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, les modifications suivantes sont apportées:

A) dans le § 1^{er}, 1°, b), les mots “de la réception provisoire et définitive et” sont insérés avant les mots “de tous travaux”;

B) le paragraphe 1^{er}, 1°, c), est remplacé par ce qui suit:

“c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l’exclusion des garages et parkings, de la création et de la composition d’un conseil de copropriété qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l’article 577-8/2.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l’assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur

delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.”;

C) paragraaf 1, 1^o, wordt aangevuld met een punt d), luidende:

“d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;”;

D) paragraaf 3 wordt aangevuld met een lid, luidende:

“Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.”.

Art. 10 (vroeger art. 7)

In artikel 577-8 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 14 december 2005, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) in paragraaf 1, wordt tussen het eerste en het tweede lid, een lid ingevoegd, luidend:

“De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars moeten worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.”;

B) in paragraaf 1, wordt het derde lid, vervangen als volgt:

“Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het verstrijken van die termijn kan ten laste van de vereniging van mede-eigenaars geen enkele verplichting doen ontstaan tegenover de syndicus.”;

C) paragraaf 2 wordt vervangen als volgt:

“§ 2. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht

décision de l’assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l’assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n’est valable que pour un an.”;

C) le paragraphe 1^{er}, 1^o, est complété par un point d), rédigé comme suit:

“d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, hormis pour les actes visés à l’article 577-8, § 4, 4^o;”;

D) le paragraphe 3 est complété par un alinéa rédigé comme suit:

“Toutefois, lorsque l’assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide des travaux ou des actes d’acquisition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.”.

Art. 10 (ancien art. 7)

À l’article 577-8 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, et modifié par la loi du 14 décembre 2005, les modifications suivantes sont apportées:

A) au paragraphe 1^{er}, un alinéa, rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2:

“Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l’association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.”;

B) au paragraphe 1^{er}, l’alinéa 3, est remplacé par ce qui suit:

“En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l’assemblée générale. L’échéance de ce délai ne peut faire naître à charge de l’association des copropriétaires aucune obligation à l’égard du syndic.”;

C) le paragraphe 2 est modifié comme suit:

“§ 2. Un extrait de l’acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission de manière inaltérable

een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.”;

D) in paragraaf 4, 1°, worden de woorden “of overeenkomstig artikel 577-6, § 2,” ingevoegd tussen de woorden “in het belang van de mede-eigendom” en “een beslissing moet worden genomen.”;

E) paragraaf 4, 1°, wordt aangevuld met de volgende woorden:

“; de bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgaaf van elk punt dat ter bespreking aan de vergadering wordt voorgelegd. Deze oproeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.”;

F) paragraaf 4, 1°, wordt aangevuld met de subpunten 1°-1), 1°-2) en 1°-3), luidende:

“1°-1) de syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom welke hij ten minste drie weken vóór de statutair bepaalde datum van de gewone algemene vergadering heeft ontvangen;

1°-2) de bijeenroeping brengt in herinnering volgens welke nadere regels alle documenten over een van de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd tussen het ogenblik waarop de algemene vergadering wordt bijeengeroepen en het ogenblik waarop ze plaatsvindt;

et visible à tout moment à l’entrée de l’immeuble, siège de l’association des copropriétaires.

L’extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s’il s’agit d’une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, le règlement d’ordre intérieur et le registre des décisions de l’assemblée générale peuvent être consultés.

L’affichage de l’extrait se fait à la diligence du syndic.”;

D) dans le paragraphe 4, 1°, les mots “ou conformément à l’article 577-6, § 2,” sont insérés après les mots “lorsqu’une décision doit être prise d’urgence dans l’intérêt de la copropriété.”;

E) le paragraphe 4, 1°, est complété par les mots suivants:

“la convocation contient l’indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l’ordre du jour qui comporte chacun des points soumis à la délibération de l’assemblée. Cette convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n’aient accepté individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication”;

F) le paragraphe 4, 1°, est complété par les sous-points 1°-1), 1°-2) et 1°-3) suivants:

“1°-1) le syndic inscrit à l’ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété qui lui sont parvenues au moins trois semaines avant la date statutaire de l’assemblée générale ordinaire;

1°-2) la convocation rappelle les modalités de la consultation entre la convocation de l’assemblée générale et la tenue de celle-ci, de tous les documents relatifs à l’un des points inscrits à l’ordre du jour;

1°-3) behalve in spoedeisende gevallen wordt die bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien;”;

G) paragraaf 4, 2°, wordt aangevuld met de woorden:

“en er notulen van op te stellen en ze binnen dertig dagen na de algemene vergadering te bezorgen aan de mede-eigenaars.”;

H) paragraaf 4, 2°, wordt aangevuld met de bepaling onder de subpunten 2°-1) en 2°-2), luidende:

“2°-1) de ontwerpnotulen in verband met de beslissingen van elke algemene vergadering worden aan het einde van de zitting, na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars;

2°-2) de notulen maken gewag van de aangenomen beslissingen, met vermelding van de behaalde meerderheden en van de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden;”;

I) paragraaf 4, 5°, wordt vervangen als volgt:

“5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; dit vermogen dient in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en verplicht een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.”;

J) in paragraaf 4, wordt de bepaling onder 9° vervangen als volgt:

“De syndicus van wie het mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, overhandigt binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.” ;

1°-3) sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long;”;

G) le paragraphe 4, 2°, est complété par les mots suivants:

“, ainsi que de rédiger le procès-verbal de l'assemblée générale et de les transmettre aux copropriétaires dans les trente jours de la tenue de l'assemblée générale.”;

H) le paragraphe 4, point 2°, est complété par les sous-points 2°-1) et 2°-2), rédigés comme suit:

“2°-1) le projet de procès-verbal des décisions de chaque assemblée générale est signé, après lecture, à la fin de la séance, par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires toujours présents à ce moment;

2°-2) le procès-verbal relate les décisions adoptées, avec mention des majorités obtenues ainsi que du nom des copropriétaires qui se sont opposés ou qui se sont abstenus;”;

I) le paragraphe 4, 5°, est remplacé par ce qui suit:

“5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; ces fonds doivent être placés dans leur totalité sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et obligatoirement un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'associations des copropriétaires.”;

J) dans le paragraphe 4, le 9° est remplacé par ce qui suit:

“Le syndic dont le mandat a pris fin de quelque manière que ce soit transmet, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété”;

K) paragraaf 4 wordt aangevuld met de bepalingen onder punten 10° tot 17°, luidende:

“10° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

11° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, inzonderheid, via een internetsite;

12° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

13° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

14° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

15° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

16° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. Elke

K) le paragraphe 4 est complété par les points 10° à 17°, rédigés comme suit:

“10° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, par exemple, par le truchement d'un site Internet;

12° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1^{er}, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

13° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

14° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes survisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

15° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations des assemblées générales et de transmettre aux copropriétaires, à première demande, les noms, adresses, quotités et références de lot des autres copropriétaires;

16° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de vingt lots l'exclusion

mede-eigendom die met uitzondering van de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het reservekapitaal en het werkkapitaal de schuldvorderingen de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

17° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij zullen worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen”.

Art. 11 (vroeger art. 8)

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-8/1 ingevoegd, luidende:

“Art. 577-8/1. In elk onroerend goed of groep van onroerende goederen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door de syndicus of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.”.

Art. 12 (vroeger art. 9)

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-8/2 ingevoegd, luidende:

des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de réserve et du fonds de roulement, les créances et les dettes des copropriétaires;

17° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.”.

Art. 11 (ancien art. 8)

Dans le même Code, il est inséré un article 577-8/1, rédigé comme suit:

“Art. 577-8/1. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles de au moins de vingt lots à l'exclusion des garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. À cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.”.

Art. 12 (ancien art. 9)

Dans le même Code, il est inséré un article 577-8/2 rédigé comme suit:

“Art. 577-8/2. De algemene vergadering wijst jaarlijks een mede-eigenaar of een daartoe erkende externe expert aan als verificateur van de rekeningen, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald.”

Art. 13 (vroeger art. 10)

In artikel 577-9 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) in paragraaf 1, worden tussen het eerste en het tweede lid, twee leden ingevoegd, luidende:

“Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht bevoegd te zijn en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.”;

B) paragraaf 2, tweede lid, wordt vervangen als volgt:

“Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de verzending van de overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 2°, opgestelde notulen van de betrokken algemene vergadering.”;

C) het artikel wordt aangevuld met een paragraaf 8 luidende:

“§ 8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, van de vereniging van mede-eigenaars

“Art. 577-8/2.L'assemblée générale désigne annuellement un vérificateur aux comptes, copropriétaire ou expert extérieur agréé à cette fin, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.”

Art. 13 (ancien art. 10)

À l'article 577-9 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, les modifications suivantes sont apportées:

A) dans le paragraphe 1^{er}, deux alinéas rédigés comme suit sont insérés entre les alinéas 1^{er} et 2:

“Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute voie de recours à titre conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.”;

B) le paragraphe 2, alinéa 2, est remplacé par ce qui suit:

“Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois, à compter de la date d'envoi du procès-verbal de l'assemblée générale concernée, établi conformément à l'article 577-8, § 4, 2°.”;

C) l'article est complété par un paragraphe 8, rédigé comme suit:

“§ 8. Par dérogation à l'article 577-2, § 7, le copropriétaire qui, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépenses de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépenses, mis à charge de

die met toepassing van artikel 1017, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.”

Art. 14 (vroeger art. 11)

In artikel 577-10 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) een paragraaf 1/1 wordt ingevoegd, luidende:

“§1/1. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.”;

B) in paragraaf 3, eerste zin, worden de woorden “op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars” vervangen door de woorden “op de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus.”;

C) paragraaf 4, tweede lid, wordt vervangen als volgt:

“Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden.”;

D) in paragraaf , vierde lid, wordt het woord “gebouwd” vervangen door het woord “onroerend goed”;

E) paragraaf 4 wordt aangevuld met een lid, luidende:

“Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaat kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.”

Art. 15 (vroeger art. 12)

Artikel 577-11 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, wordt vervangen als volgt:

“Artikel 577-11. § 1. In geval van overdracht van de eigendom van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter

l’association des copropriétaires en application de l’article 1017, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire.”

Art. 14 (ancien art. 11)

À l’article 577-10 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, les modifications suivantes sont apportées:

A) il est inséré un paragraphe 1^{er}/1, rédigé comme suit:

“§ 1^{er}/1. Chaque membre de l’assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d’adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière l’adresse connue du syndic à la date de l’envoi sont réputées régulières.”;

B) dans le paragraphe 3, première phrase, les mots “au siège de l’association des copropriétaires” sont remplacés par les mots “au domicile ou siège social du syndic.”;

C) le paragraphe 4, alinéa 2, est remplacé par ce qui suit:

“Elles sont opposables à toute personne titulaire d’un droit réel ou personnel sur l’immeuble en copropriété aux conditions suivantes.”;

D. au paragraphe 4, alinéa 4, le mot «bâti» est abrogé;

“E) le paragraphe 4 est complété par un alinéa rédigé comme suit:

“Tout membre de l’assemblée générale des copropriétaires est tenu d’informer sans délai le syndic des droits personnels qu’il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.”

Art. 15 (ancien art. 12)

L’article 577-11 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, est remplacé par ce qui suit:

“Article 577-11. § 1^{er}. En cas de transmission de la propriété d’un lot entre vifs ou pour cause de mort, le notaire instrumentant demande au syndic de l’association des

post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om de betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan pas na de datum van de eigendomsoverdracht om de betaling is verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om de betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om de betaling heeft verzocht;

5° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

6° een staat van de vaststaande schulden van alle aard die de overdragende partij aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd is;

7° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

8° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

9° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

De notaris stelt de partijen daarvan in kennis.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date du transfert de la propriété mais dont le paiement a été demandé par le syndic postérieurement à cette date;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé postérieurement à la date du transfert de la propriété;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date du transfert de la propriété, mais dont le paiement a été demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date du transfert de la propriété, mais dont le paiement a été demandé par le syndic postérieurement à cette date;

5° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;

6° un état des dettes certaines de toute nature due à l'association des copropriétaires par la partie cédante;

7° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

8° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

9° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire en informe les parties.

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in deze paragraaf, eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden voor de periode na de datum van de eigendomsoverdracht, alsook de gewone lasten vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een verkoop is de nieuwe mede-eigenaar evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad in de periode tussen het sluiten van de verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, en indien de koper gevolmachtigd was om aan die algemene vergadering deel te nemen.

§ 2. In geval van overdracht, verdeling of splitsing van het eigendomsrecht over een private kavel of in geval van bezwaring ervan met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of gebruik en bewoning, deelt de optredende notaris aan de syndicus, de dag waarop de overschrijving van de akte plaatsvindt, de datum van het verlijden van de akte, de identiteit en het adres van de nieuwe mede-eigenaar en het nieuwe adres van de partij die haar eigendomstitel afstaat, mede.

§ 3. In het vooruitzicht van de verkoop van de eigendom van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de verkoper aan de koper, vóór de ondertekening van de overeenkomst, of in voorkomend geval van het aankoopbod, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de verkoper verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au présent paragraphe, alinéa 1^{er}, 1°, 2°, 3° et 4°, concernant la période postérieure à la date du transfert de la propriété, ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de vente, le copropriétaire entrant sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention de vente et la passation de l'acte authentique et si l'acquéreur disposait d'une procuration pour y assister.

§ 2. En cas de transmission, de division ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif ou si ce droit de propriété est grevé d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit ou d'usage et d'habitation, le notaire instrumentant informe le syndic, le jour de la transcription de l'acte, de la date de la passation de l'acte, de l'identité et de l'adresse du nouveau copropriétaire ainsi que de la nouvelle adresse de la partie qui cède son titre de propriété.

§ 3. Dans la perspective de la vente de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le vendeur transmet à l'acquéreur, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande:

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date du transfert de la propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de verkopende mede-eigenaar(s).

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder “reservekapitaal” wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.”

Art. 16 (nieuw)

In artikel 577-12, tweede lid, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de woorden “gebouw of groep van gebouwen” vervangen door de woorden “onroerend goed of groep van onroerende goederen”.

Art. 17 (nieuw)

In artikel 577-13, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, wordt paragraaf 3 vervangen als volgt:

“§ 3. De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.”

Art. 18 (nieuw)

Deze wet is vanaf de eerste dag van de derde maand volgend op de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad* van toepassing op elk onroerend goed of groep van

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1^{er} et 2 sont à charge du copropriétaire vendeur ou des copropriétaires vendeurs.

§ 5. En cas de transmission de la propriété d'un lot:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par “fonds de roulement”, la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par “fonds de réserve”, la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.”

Art. 16 (nouveau)

Dans l'article 577-12, alinéa 2, du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, le mot «bâti» est abrogé.

Art. 17 (nouveau)

Dans l'article 577-13 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, le paragraphe 3 est remplacé par ce qui suit:

“§ 3. Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1^{er}, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.”

Art. 18 (nouveau)

La présente loi s'applique à tout immeuble ou groupe d'immeubles qui répondent aux conditions prévues à l'article 577-3 du Code civil, à dater du premier jour

onroerende goederen die, beantwoorden aan de in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde voorwaarden.

De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen zijn niet van toepassing en worden geacht te zijn vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

De Koning stelt echter de bepalingen vast die slechts op de bestaande mede-eigendommen van toepassing zijn vanaf de dag dat de statuten van die mede-eigendommen in overeenstemming zijn gebracht met de vigerende wetgeving, hetgeen moet gebeuren binnen vijf jaar na de in het eerste lid vastgestelde datum.

Indien de statuten niet of niet tijdig werden gecoördineerd, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; dezen zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.

du troisième mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur Belge*.

Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont inapplicables et réputées remplacées par les dispositions légales correspondantes.

Toutefois, le Roi détermine les dispositions qui ne sont applicables aux copropriétés existantes qu'à dater de la coordination de leurs statuts à la législation en vigueur, coordination qui doit intervenir dans les 5 ans de la date déterminée à l'alinéa 1^{er}.

En cas d'omission ou de retard dans la coordination des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.