

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

22 augustus 2007

BUITENGEWONE ZITTING 2007

**WETSVOORSTEL**

**tot wijziging van een aantal bepalingen van  
het Burgerlijk Wetboek betreffende  
mede-eigendom**

(ingediend door mevrouw Clotilde Nyssens)

---

INHOUD

1. Samenvatting .....	3
2. Toelichting .....	4
3. Wetsvoorstel .....	12
4. Bijlage .....	17

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

22 août 2007

SESSION EXTRAORDINAIRE 2007

**PROPOSITION DE LOI**

**modifiant certaines dispositions du Code civil  
relatives à la copropriété**

(déposée par Mme Clotilde Nyssens)

---

SOMMAIRE

1. Résumé .....	3
2. Développements .....	4
3. Proposition de loi .....	12
4. Annexe .....	17

cdH	:	centre démocrate Humaniste	
CD&V-N-VA	:	Christen-Democratisch en Vlaams/Nieuw-Vlaamse Alliantie	
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
FN	:	Front National	
LDD	:	Lijst Dedecker	
MR	:	Mouvement Réformateur	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
PS	:	Parti Socialiste	
sp.a - spirit	:	Socialistische partij anders - sociaal, progressief, internationaal, regionalistisch, integraal-democratisch, toekomstgericht.	
VB	:	Vlaams Belang	

  

<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>	
DOC 52 0000/000 :	Parlementair document van de 52 <sup>e</sup> zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 52 0000/000 :	Document parlementaire de la 52 <sup>ème</sup> législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA :	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA :	Questions et Réponses écrites
CRIV :	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)	CRIV :	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)
CRABV :	Beknopt Verslag (blauwe kaft)	CRABV :	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)
CRIV :	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)	CRIV :	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)
PLEN :	Plenum	PLEN :	Séance plénière
COM :	Commissievergadering	COM :	Réunion de commission
MOT :	moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT :	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

  

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

## SAMENVATTING

*Dit wetsvoorstel strekt ertoe de in het Burgerlijk Wetboek vervatte bepalingen betreffende mede-eigendom aan te passen om komaf te maken met verschillende juridische controverses.*

*De indienster stelt dan ook voor concrete verbeteringen voor op het stuk van:*

- *de vorm en inhoud van de bijeenroepingen van de algemene vergaderingen;*
- *de lijst van mensen die mogen deelnemen aan de algemene vergaderingen;*
- *de wijze waarop rekening wordt gehouden met onthoudingen;*
- *de wijze waarop de mede-eigenaars het register met de beslissingen kunnen raadplegen;*
- *de termijnen om de beslissingen van de algemene vergadering te betwisten;*
- *de verdeling van de kosten die de vereniging van mede-eigenaars gemaakt heeft voor een vordering in rechte;*
- *de boekhoudkundige regels inzake mede-eigendom;*
- *de regels voor beslissingen inzake de uitvoering van werken;*
- *de controle van de taken van de syndicus;*
- *de mogelijkheid om in rechte op te treden namens de mede-eigendom;*
- *de financiële informatie met betrekking tot mede-eigendom bij verkoop;*
- *de samenstelling van een «bijkomende» vereniging van mede-eigenaars.*

## RÉSUMÉ

*La proposition de loi vise à adapter les articles du Code civil relatifs à la copropriété, afin de mettre fin à différentes controverses d'ordre juridique.*

*L'auteur propose donc des améliorations concrètes ayant trait:*

- *au formalisme et au contenu des convocations aux assemblées générales;*
- *à la liste des personnes en droit de participer aux assemblées générales;*
- *aux modalités de prise en compte des abstentions;*
- *à la consultation des registres des décisions par les copropriétaires;*
- *aux délais pour contester les décisions de l'assemblée générale;*
- *à la répartition des frais occasionnés par une action en justice contre l'association des copropriétaires;*
- *aux règles de comptabilité de la copropriété;*
- *aux règles à prévoir pour les décisions tendant à la réalisation de travaux;*
- *au contrôle de la mission du syndic;*
- *à la qualité pour agir en justice au nom de la copropriété;*
- *aux informations financières relatives à la copropriété en cas de vente;*
- *à la constitution d'une association de copropriétaires «secondaire».*

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van het in de Senaat ingediende wetsvoorstel 3-2102/1.

Sedert de inwerkingtreding van de wet van 30 juni 1994 betreffende mede-eigendom (namelijk de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek) zijn er tal van discussies gerezen en is in de praktijk gebleken dat er nog heel wat problemen zijn. In recente colloquia en persartikelen wordt gevraagd de wet van 30 juni 1994 te herbekijken. Zij bevatten daartoe zelfs concrete voorstellen <sup>1</sup>.

Relaties tussen mede-eigenaars leiden vaak tot economische of persoonlijke problemen. Niettemin kunnen de bepalingen inzake mede-eigendom van gebouwen op verscheidene punten worden aangepast. Het gaat dan onder meer om de werking van de algemene vergaderingen, de definitie van de taken van de raad van beheer, de mechanismen om de syndicus te controleren, de boekhouding van de vereniging, de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om in rechte op te treden, de verdeling van de procedurekosten, het ingewikkelde beheer van een onroerend geheel en ten slotte de nood aan andere manieren dan rechtsprocedures om conflicten te regelen, zoals bijvoorbeeld *ad hoc* bemiddeling.

De indiener van dit voorstel heeft in de Senaat de minister van Justitie ondervraagd over haar plan om de bepalingen inzake het mede-eigendom van gebouwen te evalueren <sup>2</sup>.

De minister erkende dat een evaluatie nodig is en kondigde aan dat een werkgroep van specialisten deze kwestie zal bestuderen. De indiener wacht deze algemene evaluatie niet af om de wet van 30 juni 1994 concreet te verbeteren. De wetgever verricht nuttig werk als hij nu

<sup>1</sup> Zie met name: C. Mostin, «*Et si l'ouvrage était sur métier? Invitation au législateur*», *Revue Copropriété et droits immobiliers*, 2006, nr. 1, blz. 12-18. Ook: *La Libre Belgique* van 9 augustus 2006, de bijlage «*Immo*» bij de krant *Le Soir* van 7 december 2006, het Eigenaarsmagazine (van het Algemeen Eigenaars- en Medeëigenaars Syndicaat) van september en oktober 2006. Zie ook het Colloquium gehouden aan de ULB op 9 september 2005, met als thema «*Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994*».

<sup>2</sup> Vraag om uitleg nr. 3-1393 van mevrouw Clotilde Nyssens aan de vice-eersteminister en minister van Justitie over de «moeilijkheden inzake de mede-eigendom» (Handelingen nr. 3-152 van 23 februari 2006).

## DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend le texte de la proposition de loi déposée au Sénat 3-2102/1.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994 relative à la copropriété (à savoir les articles 577-2 à 577-14 du Code civil), des controverses multiples sont apparues et de nombreuses imperfections ont été révélées par la pratique. Des colloques et articles de presse récents insistent sur la nécessité d'évaluer la loi du 30 juin 1994. Plusieurs suggestions concrètes à cet égard figurent d'ailleurs dans ces contributions <sup>1</sup>.

Si les relations entre copropriétaires posent souvent des problèmes d'ordre économique et relationnels, il n'en reste pas moins que les dispositions régissant la copropriété d'immeuble pourraient être aménagées sur plusieurs points. Il s'agit entre autres du fonctionnement des assemblées générales, de la définition des missions du conseil de gérance, des mécanismes de contrôle du syndic, de la tenue de la comptabilité de l'association, de la qualité de l'association de copropriétaire pour agir en justice, de la répartition des coûts de procédures, de la gestion compliquée des ensembles immobiliers et enfin de la nécessité de prévoir des mécanismes de règlements alternatifs aux procédures judiciaires pour résoudre les conflits, comme une procédure de médiation *ad hoc*.

L'auteur de la présente proposition a interrogé au Sénat la ministre de la Justice sur son intention de procéder à une telle évaluation générale des dispositions régissant la copropriété d'immeuble <sup>2</sup>.

La ministre a reconnu la nécessité d'une telle évaluation et a annoncé la mise sur pied prochaine d'un groupe de travail de spécialiste pour travailler sur cette question. Sans attendre une telle évaluation générale, l'auteur propose une amélioration concrète de la loi. En s'attelant

<sup>1</sup> Voir notamment: C. Mostin, «*Et si l'ouvrage était sur métier? Invitation au législateur*», *Revue Copropriété et droits immobiliers*, 2006, no 1, p. 12-18. Aussi: *La Libre Belgique* du 9 août 2006, le supplément «*Immo*» du journal *Le Soir* du 7 décembre 2006, le journal *Le CRI* (organe du SNP, Syndicat national des propriétaires et copropriétaires) de septembre et octobre 2006. Voir également le Colloque tenu à l'ULB le 9 septembre 2005 intitulé «*Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994*».

<sup>2</sup> Demande d'explications no 3-1393 de Mme Clotilde Nyssens à la vice-première ministre et ministre de la Justice sur «les difficultés relatives à la copropriété» (Annales no 3-152 du 23 février 2006).

reeds de wet van 30 juni 1994 inzake mede-eigendom aanpast. De relaties tussen de vele particulieren die in flatgebouwen wonen, zullen er duidelijk op verbeteren.

## COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

### Artikel 2

In grote woonblokken kan het logisch lijken dat voor ieder gebouw een vereniging wordt opgericht zodat het gebouw efficiënt kan worden beheerd. Het is ook mogelijk dat op de algemene vergadering alleen die mede-eigenaars aanwezig zijn die belang hebben bij een agendapunt, zodat het quorum niet wordt bereikt en een tweede algemene vergadering moet worden bijeengeroepen<sup>3</sup>. De wet van 1994 laat echter geen aparte verenigingen toe, zoals het Hof van Cassatie in zijn arrest van 3 juni 2004 nog heeft opgemerkt: «Mede-eigenaars van een gebouw behorend tot een groep van gebouwen kunnen geen vereniging vormen die afgezonderd is van de vereniging van de mede-eigenaars van de gebouwen van die groep en die aldus een afzonderlijke rechtspersoonlijkheid zou kunnen verkrijgen om in rechte op te treden.»<sup>4</sup>

De indiener stelt een nieuwe bepaling voor zodat mede-eigenaars een bijkomende vereniging van mede-eigenaars kunnen oprichten die verschilt van de oorspronkelijke. Via de invoering van deze nieuwe bepaling moeten in de basisakte eenheden kunnen worden opgenomen die autonoom kunnen beslissen, beheren en financieren. De zaken waarvoor deze aparte verenigingen bevoegd zijn, zullen limitatief worden opgesomd in de basisakte en de oorspronkelijke vereniging blijft bevoegd voor alle andere zaken.

### Art. 3

1) Het lijkt wenselijk de raad van beheer het recht te geven een algemene vergadering bijeen te roepen, naast het recht dat reeds in de wet is ingeschreven voor de mede-eigenaar die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

<sup>3</sup> A. Broder, S. Welkenhysen et P. De Soete, «Commentaire de la loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété», rev. not., blz. 86.

<sup>4</sup> C. Mostin, «Et si l'ouvrage était sur métier? Invitation au législateur», *Revue Copropriété et droits immobiliers*, 2006, nr. 1, blz. 14.

dès aujourd'hui à ces aménagements de la loi 30 juin 1994 relative à la copropriété, le législateur fera une œuvre grandement utile qui améliorera concrètement et pacifiera les relations entre de nombreux particuliers vivant en immeubles à appartement.

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### Article 2

Dans les grands ensembles immobiliers, il pourrait sembler logique que chaque immeuble se constitue en association, afin de permettre une gestion efficace. «*Il paraît en effet absurde que les copropriétaires d'un immeuble A participent à un vote concernant les travaux à accomplir à l'immeuble B*». Il est même fort à craindre que seuls les copropriétaires concernés par l'ordre du jour participent à l'assemblée générale et que le quorum ne soit pas atteint, ce qui impliquerait la convocation d'une seconde assemblée générale<sup>3</sup>. Toutefois, les termes de la loi de 1994 ne le permettent pas, comme n'a pas manqué de le confirmer un arrêt de la Cour de cassation du 3 juin 2004 dans les termes suivants: «*les copropriétaires d'un immeuble appartenant à un groupe d'immeubles ne peuvent former une association distincte de l'association des copropriétaires des immeubles de ce groupe et susceptible d'acquérir la personnalité juridique distincte pour agir en justice*»<sup>4</sup>.

L'auteur propose une nouvelle disposition permettant la constitution d'une association de copropriétaires, dite secondaire, distincte de l'association des copropriétaires initiale. L'introduction de cette nouvelle disposition permettra de prévoir, dans l'acte de base, des entités qui bénéficient d'une autonomie de décision, de gestion et de financement. Les matières précises relevant de la compétence de ces associations distinctes seront limitativement énumérées dans l'acte de base: l'association principale restant compétente pour le surplus.

### Art. 3

1) Il semble souhaitable d'investir le conseil de gérance du droit de convoquer une assemblée générale, en sus du droit de convocation par des copropriétaires qui disposent de plus de 1/5 des quotes-parts dans les parties communes.

<sup>3</sup> A. Broder, S. Welkenhysen et P. De Soete, «Commentaire de la loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété», rev. not., p. 86.

<sup>4</sup> C. Mostin, «Et si l'ouvrage était sur métier? Invitation au législateur», *Revue Copropriété et droits immobiliers*, 2006, no 1, p. 14.

2) Om de eigenaars beter in te lichten over de wijze waarop de algemene vergadering van mede-eigenaars moet worden gehouden, verduidelijkt de bepaling welke vorm en inhoud de oproepingen voor de algemene vergaderingen moeten hebben: zij moeten de plaats, de datum en het tijdstip van de vergadering vermelden, evenals de vragen waarover de vergadering zal be- raadslagen en het feit dat een punt aan de agenda kan worden toegevoegd en bewijsstukken kunnen worden ingekeken.

3) De rechtsleer vindt meestal dat onthoudingen bij de tegenstemmen moeten worden geteld <sup>5</sup>. Er blijft echter discussie over bestaan. Een wetwijziging om dit op te helderen lijkt dan ook nuttig.

#### Art. 4 en 5.3

Verscheidene bedrijven laten wedijveren om vrij om- vangrijke werken uit te voeren is een garantie voor goed beheer en voorkomt al te hoge facturen en heimelijke afspraken tussen de syndicus en de aannemers. Voor deze werken moet een procedure voor vrije mededinging de algemene regel worden. De voorgestelde bepalingen stellen dat de algemene vergadering moet vastleggen vanaf welk bedrag de mededinging verplicht is, tenzij in gevallen waarin de syndicus dringend daden moet ver- richten tot behoud van het goed. Het lijkt ook raadzaam de eventueel bestaande raad van beheer te betrekken bij de keuze van de uitvoerders vanaf een bepaald bedrag dat ook door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

#### Art. 5.1 en 10

– 5.A. Deze bepaling wenst tegemoet te komen aan twee problemen. Momenteel is in de wet immers geen termijn bepaald waarbinnen het proces-verbaal van de algemene vergadering moet worden opgestuurd. Dat is een probleem want een vordering tegen een beslissing van de algemene vergadering moet binnen drie maan- den worden ingesteld. Is er bovendien geen hoofdelijke stemming, dan wordt een beroep tegen een beslissing van de algemene vergadering erg ingewikkeld.

Om een vordering te kunnen instellen moet de mede- eigenaar immers aantonen dat hij daar belang bij heeft: zijn houding tijdens de algemene vergadering is daarvoor doorslaggevend. Als hij afwezig was of tegen de beslis-

<sup>5</sup> O. Jauniaux, «Le sort des abstentions lors des assemblées gé- nérales de copropriété», J.T., 2005, blz. 6190

2) Afin de mieux informer les propriétaires quant aux modalités de tenue de l'assemblée générale des copropriétaires, la disposition précise le formalisme et le contenu des convocations aux assemblées générales: l'indication des lieux, date et heure de la réunion, les questions soumises à la délibération de l'assemblée ainsi que la possibilité de faire inscrire un point à l'ordre du jour, la faculté de consulter les pièces justificatives.

3) Les auteurs de doctrine considèrent majoritaire- ment que les abstentions doivent être comptées avec les votes négatifs <sup>5</sup>. La question reste toutefois contro- versée. Une modification législative paraît souhaitable, afin de clarifier la question.

#### Art. 4 et 5.3

La mise en concurrence de plusieurs entreprises pour la réalisation de travaux d'une certaine ampleur est un gage de bonne gestion et permet d'éviter les surfacturations et éventuelles collusions entre syndic et entrepreneurs. Pour ces travaux, une procédure de mise en concurrence devrait être généralisée. Les dispositions proposées prévoient qu'il appartient à l'assemblée gé- nérale de prévoir le montant à partir duquel la mise en concurrence est imposée, hormis le cas où le syndic doit réaliser dans l'urgence des actes conservatoires pour sauvegarder l'immeuble. Il semble également opportun d'impliquer le conseil de gérance, s'il en existe, dans le choix de prestataires au-delà d'un certain montant également fixé par l'assemblée générale.

#### Art. 5.1 et 10

– 5.A. Cette disposition vise à rencontrer deux diffi- cultés. Premièrement, dans l'état actuel du droit, aucun délai n'est prévu pour l'envoi des procès-verbaux de l'assemble générale. Ceci pose des difficultés car le recours contre toute décision de l'assemblée générale doit être introduit dans les trois mois. Deuxièmement, en l'absence d'identification nominative des votes, le recours contre une décision de l'assemblée générale est fortement compliqué.

En effet, pour pouvoir agir en justice, le copropriétaire doit justifier d'un intérêt à agir: son attitude lors de l'as- semblée générale sera déterminante à cet égard. S'il était absent, ou s'il a voté contre la décision, le recours

<sup>5</sup> O. Jauniaux, «Le sort des abstentions lors des assemblées gé- nérales de copropriété», J.T., 2005, p. 6190.



sing heeft gestemd, kan hij een vordering instellen. Als hij echter heeft gestemd voor de beslissing waartegen hij een vordering wil instellen, moet hij aantonen dat zijn instemming ongeldig is, bijvoorbeeld omdat belangrijke elementen hem niet werden meegedeeld. De koppeling van de uitgebrachte stemmen aan de identiteit van de stemmers schept hierover duidelijkheid.

– 10.A. Een syndicus heeft het vaak moeilijk om een lijst bij te houden van de personen die aan de algemene vergaderingen van mede-eigenaars mogen deelnemen, zowel door adreswijzigingen als door overdrachten of verdeling van kavels. De eerste bepaling verplicht iedere persoon die het recht heeft deel te nemen aan de beraadslaging van de algemene vergadering, de syndicus in te lichten over iedere adreswijziging. De tweede bepaling verplicht notarissen de syndicus in te lichten bij overdracht of verdeling van een kavel (zowel bij gewone akte als door erfopvolging). Bij verdeling van het eigendomsrecht of bij onverdeeldheid delen zij — in voorkomend geval — de identiteit mee van de persoon die het recht om deel te nemen aan de algemene vergaderingen, zal uitoefenen. Deze bepaling doet geen afbreuk aan de mogelijkheid bepaald in het tweede lid van artikel 577-6, § 1, om deze keuze later te wijzigen.

– 10.B. Vaak ligt het register met beslissingen niet in het gebouw zelf ter inzage voor de mede-eigenaars. In de praktijk bevindt het zich op de zetel van de syndicus. Deze bepaling wenst de tekst in overeenstemming te brengen met de praktijk.

#### Art. 5.2

In tegenstelling tot de Franse wet, die duidelijke regels oplegt, bepaalt de Belgische wet niets over de boekhouding van de verenigingen van mede-eigenaars. In het beste geval geeft de vergadering de syndicus ten minste een keer per jaar decharge voor zijn beheer en heeft de mede-eigenaar de mogelijkheid de boekhouding in te kijken. Momenteel bestaan er waarschijnlijk evenveel manieren om een boekhouding te voeren als er mede-eigendommen bestaan.

De voorgestelde bepaling voert een gedeeltelijk dubbele boekhouding in, samen met een jaarlijkse balans en resultatenrekening, zodat de toestand van de activa en passiva duidelijk is en de actuele waarde van het reservekapitaal en het werkkapitaal kan worden bepaald. Een dergelijke boekhouding biedt vele voordelen die zeker opwegen tegen de te maken kosten. «*L'établissement annuel d'un compte de bilan et d'un compte de résultats par la technique de la comptabilité en partie double, offre de multiples avantages: notamment, elle permet*

lui sera ouvert. Par contre, s'il a voté en faveur de la décision qui fait l'objet d'un recours, il devra démontrer que son consentement a été vicié, par exemple parce que des éléments déterminants lui ont été dissimulés. L'identification nominative des votants clarifie ce débat sur l'intérêt à agir.

– 10.A. Les syndics éprouvent des difficultés réelles à tenir à jour la liste des personnes en droit de participer aux assemblées générales de copropriétaires, tant en ce qui concerne les changements d'adresses que dans les cas de mutations ou de démembrements des lots. La première disposition oblige toute personne en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale à informer le syndic en cas de changement d'adresse. La seconde disposition oblige les notaires à tenir informés les syndics en cas de mutation ou démembrement d'un lot (tant par acte conventionnel que par voie de succession). En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision, ils mentionnent, le cas échéant, l'identité de la personne qui exercera le droit de participation aux assemblées générales. Cette disposition ne porte pas préjudice à la possibilité de modifier ultérieurement ce choix, comme prévu à l'alinéa 2 de l'article 577-6, § 1<sup>er</sup>.

– 10.B. Bien souvent, il n'existe pas de local dans l'immeuble où le registre des décisions peut être mis à disposition des copropriétaires. Dans la pratique le registre est tenu au siège du syndic. La présente disposition vise donc à mettre le texte en concordance avec la pratique.

#### Art. 5.2

Contrairement à la loi française qui a imposé des règles précises, la loi belge n'impose aucune disposition au régime comptable des associations de copropriétaires. Tout au plus, un quitus de gestion est donné par l'assemblée au syndic, au moins une fois l'an, et le copropriétaire a la faculté de consulter la comptabilité. En l'état actuel, «il existe probablement presque autant de modes de comptabilité que de copropriétés».

La disposition proposée prévoit l'adoption d'une comptabilité en partie double assortie chaque année d'un bilan et d'un compte de résultats, qui permettra de connaître la situation active et passive et de calculer la valeur actuelle des fonds de réserve et de roulement. Les avantages d'une telle comptabilité sont multiples et sont bien supérieurs aux coûts correspondants. «*L'établissement annuel d'un compte de bilan et d'un compte de résultats par la technique de la comptabilité en partie double, offre de multiples avantages: notamment, elle*

*de suivre l'histoire des investissements, de connaître à tout moment l'état des créances et des dettes, et de pouvoir mesurer objectivement les montants qu'il convient de prévoir pour le fonds de réserve et pour le fonds de roulement»<sup>6</sup>.*

Bij een discussie of betwisting kan dankzij de boekhouding ten gronde worden gediscussieerd in plaats van over kleinigheden of vermoedens. Om kleine eigendommen waar geen professionele syndicus bij betrokken is, niet te benadelen, stelt de bepaling eveneens dat een vereenvoudigde boekhouding is toegelaten als de syndicus een mede-eigenaar van het gebouw is.

#### Art. 6

Overeenkomstig de wet van 30 juni 1994 zijn de enige taken van de raad van beheer de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer. Het lijkt wenselijk de controlebevoegdheid van de raad van beheer uit te breiden en de raad het recht te geven een algemene vergadering bijeen te roepen. Deze bepaling is geïnspireerd op de Franse wetgeving<sup>7</sup>.

#### Art. 7

*«La doctrine a habituellement circonscrit la qualité de l'association à agir en justice en fonction de son objet consistant dans l'administration et la conservation de l'immeuble et en fonction de son patrimoine au demeurant limité. (...).*

*Deux courants doctrinaux et jurisprudentiels se sont dessinés:*

*– le premier, invoquant l'esprit de la loi, reconnaît à l'association la qualité de connaître des actions relatives à la propriété et dispense donc les copropriétaires d'être à la cause;*

*– le second courant considère qu'en raison de l'objet et du patrimoine limité de l'association, les actions relatives à la propriété de l'immeuble appartiennent aux copropriétaires eux mêmes à l'exclusion de l'association qui n'a pas qualité pour agir puisqu'elle n'est pas propriétaire de l'immeuble.*

<sup>6</sup> E. Caussin, «Comptabilité des associations de copropriétaires», [http://www.droitbelge.be/fiches\\_detail.asp?idcat=22&maid=188](http://www.droitbelge.be/fiches_detail.asp?idcat=22&maid=188); E. Caussin, «Droit comptable de l'association des copropriétaires d'un immeuble bâti», in X. (onder leiding van: Mercken, D., De Page, P., Mercken, T., De Stefani, I.), *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Brussel, Bruylant, 2005, blz. 68-106.

<sup>7</sup> Artikel 21 van de Franse wet nr. 65-557 van 10 juli 1965 «fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis».

*permet de suivre l'histoire des investissements, de connaître à tout moment l'état des créances et des dettes, et de pouvoir mesurer objectivement les montants qu'il convient de prévoir pour le fonds de réserve et pour le fonds de roulement»<sup>6</sup>.*

En cas de discussion ou de contestation, la comptabilité permet de faire l'économie d'une série de querelles ou de suspicions et de faire porter le débat sur des questions de fond. Afin de ne pas pénaliser les petites propriétés qui fonctionnent sans le recours à un syndic professionnel, la disposition prévoit que, lorsque la charge de syndic échoit à un copropriétaire de l'immeuble, la comptabilité peut être tenue de manière simplifiée.

#### Art. 6

Conformément à la loi du 30 juin 1994, les seules tâches qui incombent encore au conseil de gérance sont celles d'assister le syndic et d'exercer un contrôle sur sa gestion. Il semble souhaitable d'élargir sensiblement les pouvoirs du conseil de gérance en matière de contrôle. La disposition proposée est inspirée de la législation en vigueur en France<sup>7</sup>.

#### Art. 7

*«La doctrine a habituellement circonscrit la qualité de l'association à agir en justice en fonction de son objet, consistant dans l'administration et la conservation de l'immeuble, et en fonction de son patrimoine au demeurant limité. (...).*

*Deux courants doctrinaux et jurisprudentiels se sont dessinés:*

*– le premier, invoquant l'esprit de la loi, reconnaît à l'association la qualité de connaître des actions relatives à la propriété et dispense donc les copropriétaires d'être à la cause;*

*– le second courant considère que, en raison de l'objet et du patrimoine limité de l'association, les actions relatives à la propriété de l'immeuble appartiennent aux copropriétaires eux mêmes à l'exclusion de l'association qui n'a pas qualité pour agir puisqu'elle n'est pas propriétaire de l'immeuble.*

<sup>6</sup> E. Caussin, «Comptabilité des associations de copropriétaires», [http://www.droitbelge.be/fiches\\_detail.asp?idcat=22&id=188](http://www.droitbelge.be/fiches_detail.asp?idcat=22&id=188); E. Caussin, «Droit comptable de l'association des copropriétaires d'un immeuble bâti», in X. (sous la direction de: Mercken, D., De Page, P., Mercken, T., De Stefani, I.), *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 68-106.

<sup>7</sup> Article 21 de loi française no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.



L'examen de la jurisprudence confirme que cette question reste largement controversée et que les deux tendances persistent dans des domaines aussi divers que les actions en revendication, les actions confessoires et négatoires de servitude, les actions possessoires mais aussi les actions en responsabilité pour troubles de voisinage, en raison du vice de la chose ou la ruine du bâtiment et les actions liées à la garantie décennale»<sup>8</sup>.

«Les règles de procédure doivent être au service du justiciable et non constituer des embûches au règlement des litiges. Il nous semble dès lors impératif de mettre un terme aux controverses relatives à la procédure. Une intervention législative s'impose donc également, permettant l'introduction des procédures par et contre l'association des copropriétaires représentés par le syndic, même dans des litiges relatifs à la propriété du bâtiment.

Toutefois des mécanismes d'information des copropriétaires par le syndic s'avèrent indispensables pour leur permettre le cas échéant d'intervenir à la cause pour faire reconnaître leurs droits sur l'immeuble»<sup>9</sup>.

De nieuwe bepaling strekt er dan ook toe de vereniging van mede-eigenaars expliciet de vereiste wettelijke bevoegdheid te verlenen om in rechte op te treden in zaken die voortvloeien uit het eigendom van het onroerend goed.

Om te voorkomen dat de artikelen 17 en 18 van het Gerechtelijk Wetboek dit vorderingsrecht hinderen, stelt de bepaling dat de vereniging geacht wordt bevoegd te zijn en het vereiste belang te hebben om in rechte op te treden in zaken die voortvloeien uit het eigendom van het onroerend goed.

Het arrest van het Hof van Cassatie van 5 oktober 2000 heeft bevestigd dat de syndicus impliciet het orgaan is dat wettelijk bevoegd is om de vereniging van mede-eigenaars in rechte te vertegenwoordigen, zonder een volmacht te moeten voorleggen. Er blijft echter wel verdeeldheid bestaan over de mogelijkheid voor de syndicus om een vordering in te stellen zonder dat de algemene vergadering daar uitdrukkelijk toe beslist heeft. De voorgestelde bepaling verduidelijkt dat de syndicus de bevoegdheid heeft vorderingen tot bewaring van recht in te stellen.

<sup>8</sup> C. Mostin, «Et si l'ouvrage était sur métier? Invitation au législateur», *Revue Copropriété et droits immobiliers*, 2006, nr. 1, blz. 17.

<sup>9</sup> C. Mostin, «Et si l'ouvrage était sur métier? Invitation au législateur», *Revue Copropriété et droits immobiliers*, 2006, nr. 1, blz. 17.

L'examen de la jurisprudence confirme que cette question reste largement controversée et que les deux tendances persistent dans des domaines aussi divers que les actions en revendication, les actions confessoires et négatoires de servitude, les actions possessoires mais aussi les actions en responsabilité pour troubles de voisinage, en raison du vice de la chose ou la ruine du bâtiment et les actions liées à la garantie décennale»<sup>8</sup>.

«Les règles de procédure doivent être au service du justiciable et non constituer des embûches au règlement des litiges. Il nous semble dès lors impératif de mettre un terme aux controverses relatives à la procédure. Une intervention législative s'impose donc également, permettant l'introduction des procédures par et contre l'association des copropriétaires représentés par le syndic, même dans des litiges relatifs à la propriété du bâtiment.

Toutefois des mécanismes d'information des copropriétaires par le syndic s'avèrent indispensables pour leur permettre le cas échéant d'intervenir à la cause pour faire reconnaître leurs droits sur l'immeuble»<sup>9</sup>.

La nouvelle disposition vise donc à conférer explicitement à l'association des copropriétaires la qualité légale requise pour engager des actions en justice qui découlent de la propriété du bien immobilier.

Afin d'éviter que les articles 17 et 18 du Code judiciaire ne fassent entrave à ce droit d'action, la disposition précise que l'association est «réputée avoir la qualité et l'intérêt à agir pour la défense des droits qui découlent de la propriété du bien immobilier».

L'arrêt de la Cour de cassation du 5 octobre 2000 a confirmé, de manière implicite, que le syndic est l'organe de représentation de l'association des copropriétaires en justice sans produire un mandat exprès. Par contre, il reste une controverse portant sur la possibilité du syndic d'introduire des recours sans une décision expresse de l'assemblée générale. La disposition proposée précise que le syndic est habilité à introduire toute voie de recours à titre conservatoire.

<sup>8</sup> C. Mostin, «Et si l'ouvrage était sur métier? Invitation au législateur», *Revue Copropriété et droits immobiliers*, 2006, no 1, p. 17.

<sup>9</sup> C. Mostin, «Et si l'ouvrage était sur métier? Invitation au législateur», *Revue Copropriété et droits immobiliers*, 2006, no 1, p. 17.

## Art. 8

Artikel 577-9, § 2, van het Burgerlijk Wetboek voorziet in een termijn van drie maanden voor het instellen van een vordering tot vernietiging van een onregelmatige beslissing. Deze termijn begint te lopen vanaf «het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.» Sommige auteurs vinden dat dit vermoeden weerlegbaar is en menen dat een mede-eigenaar die niet aanwezig is als de algemene vergadering beslist, kan bewijzen dat hij pas later kennis van de beslissing heeft genomen <sup>10</sup>.

Als de algemene vergadering niet op regelmatige wijze is opgeroepen, moet de tegenpartij bewijzen dat langer dan 3 maanden voordien kennis is genomen van de beslissing. De bepaling stelt dat de termijn van drie maanden waarbinnen een mede-eigenaar een vordering kan instellen tegen een beslissing van de algemene vergadering loopt vanaf het ogenblik dat de beslissing hem is meegedeeld en niet vanaf het ogenblik dat hij kennis heeft genomen van de beslissing, aangezien dat laatste in de praktijk heel wat moeilijkheden veroorzaakt

Deze oplossing stemt overeen met wat in Frankrijk wordt toegepast <sup>11</sup>.

## Art. 9

Dit artikel is bedoeld voor de mede-eigenaar die tegen de vereniging van mede-eigenaars een vordering heeft ingesteld die de rechter gegrond heeft verklaard. Hij hoeft niet bij te dragen in de procedure- en advocatenkosten die de vereniging van mede-eigenaars waarvan hij lid is, gemaakt heeft om zich te verdedigen. Als de vordering gedeeltelijk gegrond is, doet de rechter uitspraak over de verdeling. Deze nieuwe bepaling maakt een einde aan de onzekerheid die hierover in de rechtspraak bestond.

<sup>10</sup> A. Broder, S. Welkenhuysen et P. De Soete, «Commentaire de la loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété», Rev. Not., 1995, blz. 92.

<sup>11</sup> Artikel 42, tweede lid van de Franse wet nr. 65-557 van 10 juli 1965: «Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. (...)».

## Art. 8

L'article 577-9, § 2, du Code civil prévoit un délai de 3 mois pour l'introduction d'une procédure en annulation d'une décision irrégulière. Ce délai prend cours «au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision»: «*le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale*». Certains auteurs considèrent que cette présomption est réfragable et qu'en cas d'absence à la délibération de l'assemblée générale, le copropriétaire peut rapporter la preuve de sa connaissance ultérieure de la décision <sup>10</sup>.

Si l'assemblée générale n'a pas été régulièrement convoquée, la preuve de la connaissance de la décision depuis plus de 3 mois repose sur la partie adverse. La disposition prévoit que le délai de trois mois à partir duquel un copropriétaire peut intenter une action contre une décision de l'assemblée générale court depuis que la décision lui a été notifiée et non plus depuis le moment où il en a pris connaissance, ce point de départ posant de nombreuses difficultés dans la pratique.

Cette solution est conforme à celle d'application en France <sup>11</sup>.

## Art. 9

Cet article permet au copropriétaire, qui a intenté une action contre l'association des copropriétaires et qui a vu sa prétention déclarée fondée par le juge, de ne pas devoir participer aux frais d'avocats et de procédure qui auront été engagés contre lui par l'association des copropriétaires dont il fait partie au nom du respect des droits de la défense. Lorsque la prétention est partiellement fondée le juge statue sur la répartition. Cette nouvelle disposition met fin à l'incertitude qui existait à ce propos dans la jurisprudence.

<sup>10</sup> A. Broder, S. Welkenhuysen et P. De Soete, «Commentaire de la loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété», Rev. Not., 1995, p. 92.

<sup>11</sup> Article 42, alinéa 2 de la loi française no 65-557 du 10 juillet 1965: «Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. (...)».

## Art. 11

§ 3. Een syndicus heeft het vaak moeilijk om een lijst bij te houden van de personen die aan de algemene vergaderingen van mede-eigenaars mogen deelnemen, zowel door adreswijzigingen als door overdrachten of verdeling van kavels. De eerste bepaling verplicht iedere persoon die het recht heeft deel te nemen aan de beraadslaging van de algemene vergadering, de syndicus in te lichten over iedere adreswijziging. De tweede bepaling verplicht notarissen de syndicus in te lichten bij overdracht of verdeling van een kavel (zowel bij gewone akte als door erfopvolging). Bij verdeling van het eigendomsrecht of bij onverdeeldheid delen zij — in voorkomend geval — de identiteit mee van de persoon die het recht om deel te nemen aan de algemene vergaderingen, zal uitoefenen. Deze bepaling doet geen afbreuk aan de mogelijkheid bepaald in het tweede lid van artikel 577-6, § 1, om deze keuze later te wijzigen.

§ 4. Artikel 577-11 bepaalt in geval van eigendomsoverdracht van een kavel dat de optredende notaris de financiële informatie over het mede-eigendom en eventuele beslissingen met financiële gevolgen, meedeelt. Aangezien voorlopige verkoopakten vaak niet in het notariskantoor worden getekend en de koper op het ogenblik van de ondertekening nog niet over die informatie beschikt, krijgt hij de informatie dus te laat. Het is dus raadzaam te bepalen dat de verkoper deze informatie moet verstrekken voordat de verkoop plaatsheeft <sup>12</sup>.

Om deze verplichting tot voorafgaande informatieverstrekking op te leggen, bepaalt het tweede lid dat de verkoper de koper moet vergoeden voor zijn aandeel in de kosten en uitgaven waartoe de mede-eigenaars besloten hebben voordat de overeenkomst wordt getekend, «tenzij kan worden bewezen dat de koper perfect op de hoogte was van deze informatie.».

<sup>12</sup> C. Mostin, o. c., blz. 17.

## Art. 11

§ 3. Les syndics éprouvent des difficultés réelles à tenir à jour la liste des personnes en droit de participer aux assemblées générales de copropriétaires tant en ce qui concerne les changements d'adresses que dans les cas de mutations ou de démembrements des lots. La première disposition oblige toute personne en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale à informer le syndic en cas de changement d'adresse. La seconde disposition oblige les notaires à tenir informés les syndics en cas de mutation ou démembrement d'un lot (tant par acte conventionnel que par voie de succession). En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision, ils mentionnent, le cas échéant, l'identité de la personne qui exercera le droit de participation aux assemblées générales. Cette disposition ne porte pas préjudice à la possibilité de modifier ultérieurement ce choix comme prévu à l'alinéa 2 de l'article 577-6, § 1<sup>er</sup>.

§ 4. En cas d'acquisition d'un lot, l'article 577-11 du code civil prévoit que les informations financières relatives à la copropriété ainsi que les décisions qui auraient été prises et qui impliqueraient des conséquences financières transitent par le notaire instrumentant la vente. Cette information est donc tardive car, «très souvent, les compromis de vente sont signés en dehors des études notariales et l'acquéreur n'est pas en possession», au moment où il s'engage, «de telles informations». Il est donc opportun de prévoir une obligation d'information préalable incombant au vendeur portant sur ces mêmes éléments <sup>12</sup>.

Afin de donner une effectivité à cette obligation d'information préalable, le second alinéa de la disposition prévoit que le vendeur est tenu d'indemniser l'acheteur de la quote-part des dettes et frais engagés par la copropriété avant la signature de la convention «*sauf à prouver que ces informations étaient parfaitement connues de l'acheteur.*».

Clotilde NYSSENS (cdH)

<sup>12</sup> C. Mostin, o. c., p. 17.

## WETSVOORSTEL

## Artikel 1

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

## Art. 2

In het Burgerlijk Wetboek wordt een onderafdeling *IIbis* ingevoegd, met als opschrift «De bijkomende vereniging», die een artikel 577-5*bis* bevat, luidende:

«Art. 577-5*bis*. — In afwijking van artikel 577-3 kan de basisakte voorzien in bijkomende verenigingen die verschillen van de oorspronkelijke vereniging; zij zijn bevoegd voor een aantal limitatief opgesomde materies die nodig zijn voor het behoud en de administratie van geïdentificeerde delen of gebouwen van een groep gebouwen. De bijkomende vereniging heeft rechtspersoonlijkheid.»

## Art. 3

Artikel 577-6 van hetzelfde Wetboek wordt gewijzigd als volgt:

1) Paragraaf 2 wordt aangevuld met de woorden «of op verzoek van de raad van beheer, als die bestaat.»;

2) een § 2*bis* wordt ingevoegd, luidende:

«§ 2*bis*. De oproeping voor iedere algemene vergadering vermeldt de plaats, de datum en het tijdstip van de vergadering, evenals de agenda die alle punten bevat die ter beraadslaging aan de vergadering worden voorgelegd.»

Er wordt melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedere mede-eigenaar om een punt op de agenda te laten inschrijven door een gewone brief naar de mede-eigenaars te sturen of naar de syndicus die dan de andere mede-eigenaars hierover inlicht.

De oproeping vestigt de aandacht op de wijze waarop de bewijsstukken van kosten zoals vastgesteld door de algemene vergadering kunnen worden ingekeken of van de mogelijkheid om deze te raadplegen ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die deze stukken beheert.

## PROPOSITION DE LOI

Article 1<sup>er</sup>

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

## Art. 2

Sous l'intitulé «De l'association secondaire» est inséré dans le Code civil une sous-section *IIbis*, comprenant un article 577-5*bis*, rédigé comme suit:

«Art. 577-5*bis*. — Par dérogation à l'article 577-3, l'acte de base peut constituer des associations secondaires distinctes de l'association principale, ces associations étant compétentes pour régler des matières limitativement énumérées, nécessaires à la conservation et à l'administration exclusives de parties identifiées ou bâtiments d'un groupe d'immeuble. L'association secondaire est dotée de la personnalité juridique.»

## Art. 3

À l'article 577-6 du même Code sont apportées les modifications suivantes:

1) le § 2 est complété *in fine* par la disposition suivante: «ou à l'initiative du conseil de gérance, s'il en existe un.»;

2) il est inséré un § 2*bis*, rédigé comme suit:

«§ 2*bis*. La convocation pour toute assemblée générale contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.»

Il est fait mention de la faculté pour tout copropriétaire de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour par simple lettre aux autres copropriétaires, ou au syndic, à charge pour celui-ci d'en informer les autres copropriétaires.

La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges, telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale, ou à défaut la faculté de les consulter au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

Behoudens in dringende gevallen wordt deze oproeping bekendgemaakt ten laatste vijftien dagen voor de datum van de vergadering, tenzij het reglement van mede-eigendom een langere termijn bepaalt.»;

3) § 6 wordt aangevuld met de volgende zin:

«Onthoudingen worden niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.».

#### Art. 4

Artikel 577-7, § 1, eerste lid, van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met een punt *d*), luidende:

«d) over het bedrag van de opdrachten en contracten waarvoor de raad van beheer vooraf moet worden geraadpleegd en over het bedrag van de opdrachten en contracten waarvoor vrije mededinging verplicht is, behalve voor de daden bedoeld in artikel 577-8, § 4, 4<sup>o</sup>.».

#### Art. 5

In artikel 577-8, § 4 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1) het 2<sup>o</sup> wordt aangevuld met het volgende zinsdeel:

«en binnen 30 dagen na de algemene vergadering er een verslag van op te stellen en te bezorgen aan de mede-eigenaars waarin voor iedere stemming de uitgebrachte stemmen worden gekoppeld aan de identiteit van de stemmer.»;

2) er wordt een 5<sup>o</sup>bis ingevoegd, luidende:

«5<sup>o</sup>bis. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze volgens het minimum genormaliseerd rekeningstelsel bepaald door de Koning; een vereenvoudigde boekhouding die ten minste betrekking heeft op de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen mag evenwel gevoerd worden wanneer een mede-eigenaar het mandaat van syndicus uitoefent zonder dat dit zijn beroepsactiviteit is;

3) er wordt een 10<sup>o</sup> ingevoegd, luidende:

«10<sup>o</sup> over te gaan tot vrije mededinging voor de gunning van opdrachten en contracten ten belope van bedragen die het door de algemene vergadering bepaald bedrag overschrijden, uitgezonderd voor de

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.»;

3) le § 6 est complété par la phrase suivante:

«Les abstentions ne sont pas considérées comme des voix émises.».

#### Art. 4

L'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, du même Code est complété par un point *d*), rédigé comme suit:

«d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation préalable du conseil de gérance est rendue obligatoire et du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, hormis les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4<sup>o</sup>.».

#### Art. 5

À l'article 577-8, § 4, du même Code sont apportées les modifications suivantes:

1) le 2<sup>o</sup> est complété par le membre de phrase suivant:

«ainsi que de rédiger et de transmettre aux copropriétaires le compte rendu de l'assemblée générale dans les 30 jours suivant sa tenue en y faisant figurer le détail de chaque vote par identification nominative des votants.»;

2) il est inséré un 5<sup>o</sup>bis, rédigé comme suit:

«5<sup>o</sup>bis. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé fixé par le Roi; une comptabilité simplifiée portant au minimum sur les mouvements des disponibilités en espèces et en comptes peut toutefois être tenue lorsqu'un copropriétaire exerce le mandat de syndic, sans que cela relève de son activité professionnelle;

3) il est inséré un 10<sup>o</sup>, rédigé comme suit:

«10<sup>o</sup> de procéder à la mise en concurrence, pour l'attribution des marchés et des contrats, dès lors que leurs montants excèdent le montant fixé par l'assemblée générale, hormis les actes visés au 4<sup>o</sup>; lorsque l'assem-

daden bedoeld in het 4<sup>o</sup>; als de algemene vergadering geen voorwaarden voor de mededinging heeft opgesteld, vloeit zij voort uit het vragen van meerdere offertes of uit het opstellen van een bestek dat aan verschillende ondernemingen wordt voorgelegd.».

#### Art. 6

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-8*bis* ingevoegd, luidende:

«Art. 577-8*bis*. — Wanneer er een raad van beheer wordt geïnstalleerd, geeft die advies over alle kwesties inzake de mede-eigendom waarvoor hij wordt geraadpleegd of waarover hij zich op eigen initiatief buigt. Hij kan op zijn verzoek, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten, briefwisseling en registers die verband houden met het beheer door de syndicus en in het algemeen met de administratie van de mede-eigendom. Bovendien wordt hem op zijn verzoek ieder document inzake de mede-eigendom meegedeeld.».

#### Art. 7

In artikel 577-9, § 1 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1) tussen het eerste en het tweede lid wordt het volgende lid ingevoegd:

«De vereniging van mede-eigenaars heeft het recht om, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, op te treden om de rechten te beschermen die betrekking hebben op het gebouw, met inbegrip van de rechten die voortvloeien uit het eigendom van het onroerend goed, door middel van een beslissing genomen overeenkomstig artikel 577-6, § 6. Zij wordt geacht bevoegd te zijn en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.»;

2) Dezelfde paragraaf wordt aangevuld met het volgende lid:

«De syndicus is gemachtigd iedere vordering tot bewaring van recht in te stellen op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.».

blée générale n'en a pas fixé les conditions, la mise en concurrence résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.».

#### Art. 6

Dans le même Code est inséré un article 577-8*bis*, rédigé comme suit:

«Art. 577-8*bis*. — Dans le cas de la mise en place d'un conseil de gérance, celui-ci donne son avis sur toutes questions concernant la copropriété pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, de l'administration de la copropriété. Il reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant la copropriété.».

#### Art. 7

À l'article 577-9, § 1<sup>er</sup>, du même Code sont apportées les modifications suivantes:

1) l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 1<sup>er</sup> et 2:

«L'association des copropriétaires est en droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, en ce compris les droits qui découlent de la propriété du bien immobilier et ce moyennant une décision prise conformément à l'article 577-6, § 6. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de tels droits»;

2) le même paragraphe est complété par l'alinéa suivant:

«Le syndic est habilité à introduire toute voie de recours à titre conservatoire, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais».



## Art. 8

Artikel 577-9, § 2, tweede lid, van hetzelfde wetboek wordt vervangen als volgt:

«Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen vanaf de datum waarop het verslag van de algemene vergadering dat betrekking heeft op de beslissing van de algemene vergadering, wordt verstuurd.».

## Art. 9

Artikel 577-9 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met een § 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 een bijdrage in de procedurekosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk gegrond is doet de rechter uitspraak over de verdeling.».

## Art. 10

Aan artikel 577-10 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1) er wordt een § 1<sup>bis</sup> en een § 1<sup>ter</sup> ingevoegd, luidende:

«§ 1<sup>bis</sup>. De syndicus houdt de lijst bij van personen die mogen deelnemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering. Iedere persoon die op de lijst staat, kan er een kopie van krijgen.

§ 1<sup>ter</sup>. Iedere persoon die mag deelnemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars moet de syndicus inlichten over zijn adreswijzigingen. De oproepingen die worden verstuurd naar het recentste door de syndicus gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.»;

2) in § 3, eerste volzin, worden de woorden «op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars» vervangen door de woorden «in de woning of op de maatschappelijke zetel van de syndicus.».

## Art. 8

L'article 577-9, § 2, alinéa 2, du même Code est remplacé par ce qui suit:

«Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois prenant cours à compter de la date d'envoi du compte rendu de l'assemblée générale relatant la décision de l'assemblée générale.».

## Art. 9

L'article 577-9 du même Code est complété par un § 8, rédigé comme suit:

«§ 8. Par dérogation au § 7 de l'article 577-2, 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 des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Lorsque la prétention est partiellement fondée le juge statue sur la répartition.».

## Art. 10

À l'article 577-10, du même Code sont apportées les modifications suivantes:

1) il est inséré un § 1<sup>bis</sup> et un § 1<sup>ter</sup>, rédigés comme suit:

«§ 1<sup>bis</sup>. La liste des personnes en droit de participer aux délibérations des assemblées générales est tenue à jour par le syndic. Toute personne qui figure sur cette liste est en droit d'en obtenir copie.

§ 1<sup>ter</sup>. Toute personne en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires est tenue d'informer le syndic de ses changements d'adresse. Les convocations adressées à la dernière adresse connue du syndic sont réputées régulières.»;

2) au § 3, première phrase, les mots «au siège de l'association des copropriétaires» sont remplacés par les mots «au domicile ou siège social du syndic.».

## Art. 11

Artikel 577-11 van dezelfde wet wordt aangevuld met de §§ 3 en 4, luidende:

«§ 3. Bij de eigendomsoverdracht van een kavel of bij de verdeling van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris de syndicus de datum mee waarop de overdracht plaatsvindt en, in voorkomend geval, de identiteit van de persoon die het recht op deelname aan de algemene vergaderingen zal uitoefenen.

§ 4. Voordat een overeenkomst voor de aankoop van een kavel door een bepaalde koper wordt ondertekend, moet de eigenaar van de kavel bij aangetekend schrijven de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars vragen om een attest dat de financiële informatie en de beslissingen bedoeld in het 1° tot 3° van § 1, vermeldt. Dit document wordt bij de overeenkomst gevoegd.

Bij ontstentenis van dit attest moet de koper de verkoper vergoeden voor zijn aandeel in de kosten en uitgaven bedoeld in het 1° tot 3° met betrekking tot de verkochte kavel, tenzij kan worden bewezen dat de koper perfect op de hoogte was van deze informatie.».

27 juli 2007

## Art. 11

L'article 577-11, du même Code, est complété par les §§ 3 et 4, rédigés comme suit:

«§ 3. En cas de mutation de la propriété d'un lot, ou en cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, le notaire instrumentant est tenu d'informer le syndic de la date à laquelle le transfert prend effet ainsi que, le cas échéant, de l'identité de la personne qui exercera le droit de participation aux assemblées générales.

§ 4. Avant la signature de toute convention convenant des modalités d'achat d'un lot par un acheteur déterminé, le propriétaire d'un lot est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, une attestation faisant état des informations financières ainsi que des décisions visées aux *littéras* 1° à 3° du § 1<sup>er</sup>. Ce document est annexé à cette convention.

En l'absence d'une telle attestation, le vendeur est tenu d'indemniser l'acheteur pour la quote-part de ces dettes et frais visés aux *littéras* 1° à 3° incombant au lot vendu sauf à prouver que ces informations étaient parfaitement connues de l'acheteur.».

27 juillet 2007

Clotilde NYSSENS (cdH)

**BIJLAGE**

**ANNEXE**

**BASISTEKST****Burgerlijk Wetboek****21 maart 1804****Onderafdeling II. Rechtspersoonlijkheid van de  
vereniging van medeëigenaars****Art. 577-5**

§ 1. De vereniging van medeëigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel;

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van medeëigendom op het hypotheekkantoor. De plannen van het gebouw kunnen daarbij in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.

Zij draagt de benaming: «vereniging van medeëigenaars», gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen.

Zij heeft haar zetel in het gebouw. Indien het over een groep van gebouwen gaat, moet de basisakte bepalen in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

§ 2. Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van medeëigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.

§ 3. De vereniging van medeëigenaars 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.

§ 4. Onverminderd artikel 577-9, § 5, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

**BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL****Burgerlijk Wetboek****21 maart 1804****Onderafdeling II. Rechtspersoonlijkheid van de  
vereniging van medeëigenaars****Art. 577-5**

§ 1. De vereniging van medeëigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel;

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van medeëigendom op het hypotheekkantoor. De plannen van het gebouw kunnen daarbij in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.

Zij draagt de benaming: «vereniging van medeëigenaars», gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen.

Zij heeft haar zetel in het gebouw. Indien het over een groep van gebouwen gaat, moet de basisakte bepalen in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

§ 2. Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van medeëigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.

§ 3. De vereniging van medeëigenaars 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.

§ 4. Onverminderd artikel 577-9, § 5, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

**TEXTE DE BASE****Code civil****21 mars 1804****Sous-section II. De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires****Art. 577-5**

§ 1<sup>er</sup>. L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

Elle porte la dénomination: «association des copropriétaires», suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

§ 2. En cas d'omission ou de retard dans la transcription 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.

§ 3. L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

§ 4. Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

**TEXTE DE BASE ADAPTÉ À LA PROPOSITION****Code civil****21 mars 1804****Sous-section II. De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires****Art. 577-5**

§ 1<sup>er</sup>. L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

Elle porte la dénomination: «association des copropriétaires», suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

§ 2. En cas d'omission ou de retard dans la transcription 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.

§ 3. L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

§ 4. Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

### Onderafdeling III. Beheer van het gebouw of van de groep van gebouwen

#### Art. 577-6

§ 1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

§ 2. Onverminderd artikel 577-8, § 4, 1<sup>o</sup>, kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer medeëigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

### Onderafdeling IIbis. De bijkomende vereniging

#### Art. 577-5bis

In afwijking van artikel 577-3 kan de basisakte voorzien in bijkomende verenigingen die verschillen van de oorspronkelijke vereniging; zij zijn bevoegd voor een aantal limitatief opgesomde materies die nodig zijn voor het behoud en de administratie van geïdentificeerde delen of gebouwen van een groep gebouwen. De bijkomende vereniging heeft rechtspersoonlijkheid.<sup>1</sup>

### Onderafdeling III. Beheer van het gebouw of van de groep van gebouwen

#### Art. 577-6

§ 1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

§ 2. Onverminderd artikel 577-8, § 4, 1<sup>o</sup>, kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer medeëigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten **of op verzoek van de raad van beheer, als die bestaat.**<sup>2</sup>

§ 2bis. De oproeping voor iedere algemene vergadering vermeldt de plaats, de datum en het tijdstip van de vergadering, evenals de agenda die alle punten bevat die ter beraadslaging aan de vergadering worden voorgelegd.

Er wordt melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedere mede-eigenaar om een punt op de agenda te laten inschrijven door een gewone brief naar de mede-eigenaars te sturen of naar de syndicus die dan de andere mede-eigenaars hierover inlicht.

De oproeping vestigt de aandacht op de wijze waarop de bewijsstukken van kosten zoals vastgesteld door de algemene vergadering kunnen worden ingekeken of van de mogelijkheid om deze te raadplegen ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die deze stukken beheert.

<sup>1</sup> Art. 2: Invoeging

<sup>2</sup> Art. 3, 1/: Aanvulling



### Sous-section III. De l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis

#### Art. 577-6

§ 1<sup>er</sup>. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

§ 2. Sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 1<sup>o</sup>, l'assemblée générale peut être convoquée à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

### Sous-section IIbis. De l'association secondaire

#### Art. 577-5bis

**Par dérogation à l'article 577-3, l'acte de base peut constituer des associations secondaires distinctes de l'association principale, ces associations étant compétentes pour régler des matières limitativement énumérées, nécessaires à la conservation et à l'administration exclusives de parties identifiées ou bâtiments d'un groupe d'immeuble. L'association secondaire est dotée de la personnalité juridique.<sup>1</sup>**

### Sous-section III. De l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis

#### Art. 577-6

§ 1<sup>er</sup>. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

§ 2. Sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 1<sup>o</sup>, l'assemblée générale peut être convoquée à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes **ou à l'initiative du conseil de gérance, s'il en existe un.<sup>2</sup>**

§ 2bis. La convocation pour toute assemblée générale contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Il est fait mention de la faculté pour tout copropriétaire de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour par simple lettre aux autres copropriétaires ou au syndic, à charge pour celui-ci d'en informer les autres copropriétaires.

La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale ou à défaut la faculté de les consulter au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

<sup>1</sup> Art. 2: Insertion

<sup>2</sup> Art. 3, 1/: Ajout

§ 3. Behoudens strengere bepalingen in het reglement van medeëigendom, beraadslaagt de algemene vergadering alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij tenminste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van medeëigendom waarvan ze houder zijn.

§ 4. Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

§ 5. Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars beschikken.

De syndicus kan niet als lasthebber van een medeëigenaar tussenkomen op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij medeëigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

§ 6. De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde medeëigenaars genomen, tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen.

§ 7. Een persoon die door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

**Behoudens in dringende gevallen wordt deze oproeping bekendgemaakt ten laatste vijftien dagen voor de datum van de vergadering, tenzij het reglement van mede-eigendom een langere termijn bepaalt.<sup>3</sup>**

§ 3. Behoudens strengere bepalingen in het reglement van medeëigendom, beraadslaagt de algemene vergadering alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij tenminste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van medeëigendom waarvan ze houder zijn.

§ 4. Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

§ 5. Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars beschikken.

De syndicus kan niet als lasthebber van een medeëigenaar tussenkomen op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij medeëigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

§ 6. De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde medeëigenaars genomen, tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen. **Onthoudingen worden niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.<sup>4</sup>**

§ 7. Een persoon die door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

<sup>3</sup> Art. 3, 2/: Invoeging

<sup>4</sup> Art. 3, 3/: Aanvulling

§ 3. Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale ne délibère valablement que si 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.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

§ 4. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

§ 5. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

§ 6. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf si la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée ou l'unanimité.

§ 7. Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

**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.<sup>3</sup>**

§ 3. Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale ne délibère valablement que si 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.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

§ 4. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

§ 5. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

§ 6. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf si la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée ou l'unanimité. **Les abstentions ne sont pas considérées comme des voix émises.<sup>4</sup>**

§ 7. Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

<sup>3</sup> Art. 3, 2/: Insertion

<sup>4</sup> Art. 3, 3/: Ajout

## Art. 577-7

§ 1. Behoudens strengere bepalingen in het reglement van medeëigendom, beslist de algemene vergadering:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

§ 2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

## Art. 577-7

§ 1. Behoudens strengere bepalingen in het reglement van medeëigendom, beslist de algemene vergadering:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

**d) over het bedrag van de opdrachten en contracten waarvoor de raad van beheer vooraf moet worden geraadpleegd en over het bedrag van de opdrachten en contracten waarvoor vrije mededinging verplicht is, behalve voor de daden bedoeld in artikel 577-8, § 4, 4°.<sup>5</sup>**

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

§ 2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

<sup>5</sup> Art. 4: Aanvulling

## Art. 577-7

§ 1<sup>er</sup>. Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide:

1° à la majorité des trois quarts des voix:

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix:

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

## Art. 577-7

§ 1<sup>er</sup>. Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide:

1° à la majorité des trois quarts des voix:

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

**d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation préalable du conseil de gérance est rendue obligatoire et du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire hormis les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4<sup>o</sup>.<sup>5</sup>**

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix:

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

<sup>5</sup> Art. 4: Ajout

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de medeëigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom.

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de medeëigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Art. 577-8

§ 1. Wanneer de syndicus niet in het reglement van medeëigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere medeëigenaar.

Indien hij is aangesteld in het reglement van medeëigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

§ 2. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, 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, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, 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.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de medeëigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom.

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de medeëigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Art. 577-8

§ 1. Wanneer de syndicus niet in het reglement van medeëigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere medeëigenaar.

Indien hij is aangesteld in het reglement van medeëigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

§ 2. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, 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, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, 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.



Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Art. 577-8

§ 1<sup>er</sup>. Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

§ 2. Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable 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'un 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, au siège de l'association des copropriétaires, 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.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Art. 577-8

§ 1<sup>er</sup>. Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

§ 2. Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable 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'un 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, au siège de l'association des copropriétaires, 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.

§ 3. Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dit Wetboek.

De aangetekende brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid, moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.

§ 4. Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van medeëigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3;

3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

5° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;

6° de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 1, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

§ 3. Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dit Wetboek.

De aangetekende brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid, moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.

§ 4. Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van medeëigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 **en binnen 30 dagen na de algemene vergadering er een verslag van op te stellen en te bezorgen aan de mede-eigenaars waarin voor iedere stemming de uitgebrachte stemmen worden gekoppeld aan de identiteit van de stemmer;**<sup>6</sup>

3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

5° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;

**5°bis de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze volgens het minimum genormaliseerd rekeningstelsel bepaald door de Koning; een vereenvoudigde boekhouding die ten minste betrekking heeft op de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen mag evenwel gevoerd worden wanneer een mede-eigenaar het mandaat van syndicus uitoefent zonder dat dit zijn beroepsactiviteit is;**<sup>7</sup>

6° de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 1, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

<sup>6</sup> Art. 5, 1/: Aanvulling

<sup>7</sup> Art. 5, 2/: Invoeging

§ 3. Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

§ 4. Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé:

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;

6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1<sup>er</sup>, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

§ 3. Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

§ 4. Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé:

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3 **ainsi que de rédiger et de transmettre aux copropriétaires le compte rendu de l'assemblée générale dans les 30 jours suivant sa tenue en y faisant figurer le détail de chaque vote par identification nominative des votants;**<sup>6</sup>

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;

**5°bis de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé fixé par le Roi; une comptabilité simplifiée portant au minimum sur les mouvements des disponibilités en espèces et en comptes peut toutefois être tenue lorsqu'un copropriétaire exerce le mandat de syndic, sans que cela relève de son activité professionnelle;**<sup>7</sup>

6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1<sup>er</sup>, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

<sup>6</sup> Art. 5, 1/: Ajout

<sup>7</sup> Art. 5, 2/: Insertion

8° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld;

9° alle documenten aangaande het gebouw in mede-eigendom, de boekhouding en de activa die hij beheerde, over te dragen aan zijn opvolger.

§ 5. De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

§ 6. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

§ 7. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

8° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld;

9° alle documenten aangaande het gebouw in mede-eigendom, de boekhouding en de activa die hij beheerde, over te dragen aan zijn opvolger;

**10° over te gaan tot vrije mededinging voor de gunning van opdrachten en contracten ten belope van bedragen die het door de algemene vergadering bepaald bedrag overschrijden, uitgezonderd voor de daden bedoeld in het 4°; als de algemene vergadering geen voorwaarden voor de mededinging heeft opgesteld, vloeit zij voort uit het vragen van meerdere offertes of uit het opstellen van een bestek dat aan verschillende ondernemingen wordt voorgelegd.<sup>8</sup>**

§ 5. De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

§ 6. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

§ 7. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

#### **Art. 577-8bis**

**Wanneer er een raad van beheer wordt geïnstalleerd, geeft die advies over alle kwesties inzake de mede-eigendom waarvoor hij wordt geraadpleegd of waarover hij zich op eigen initiatief buigt. Hij kan op zijn verzoek, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten, briefwisseling en registers die verband houden met het beheer door**

<sup>8</sup> Art. 5, 3/: Invoeging

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée;

9° de transmettre à son successeur tous les documents concernant la copropriété ainsi que toute la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion.

§ 5. Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

§ 6. L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

§ 7. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée;

9° de transmettre à son successeur tous les documents concernant la copropriété ainsi que toute la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion.

**10° de procéder à la mise en concurrence pour l'attribution des marchés et des contrats dès lors que leurs montants excèdent le montant fixé par l'assemblée générale hormis les actes visés au 4°; lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, la mise en concurrence résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.<sup>8</sup>**

§ 5. Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

§ 6. L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

§ 7. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

#### **Art. 577-8bis**

**Dans le cas de la mise en place d'un conseil de gérance, celui-ci donne son avis sur toutes questions concernant la copropriété pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière**

<sup>8</sup> Art. 5, 3/: Insertion

#### Onderafdeling IV. Rechtsvorderingen - openbaarheid - Tegenstelbaarheid en overdracht

Art. 577-9

§ 1. De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.

§ 2. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De medeëigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

§ 3. Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

de syndicus en in het algemeen met de administratie van de mede-eigendom. Bovendien wordt hem op zijn verzoek ieder document inzake de mede-eigendom meegedeeld.<sup>9</sup>

#### Onderafdeling IV. Rechtsvorderingen - openbaarheid - Tegenstelbaarheid en overdracht

Art. 577-9

§ 1. De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

**De vereniging van mede-eigenaars heeft het recht om, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, op te treden om de rechten te beschermen die betrekking hebben op het gebouw, met inbegrip van de rechten die voortvloeien uit het eigendom van het onroerend goed, door middel van een beslissing genomen overeenkomstig artikel 577-6, § 6. Zij wordt geacht bevoegd te zijn en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.<sup>10</sup>**

Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.

**De syndicus is gemachtigd iedere vordering tot bewaring van recht in te stellen op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.<sup>11</sup>**

§ 2. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen **vanaf de datum waarop het verslag van de algemene vergadering dat betrekking heeft op de beslissing van de algemene vergadering, wordt verstuurd.<sup>12</sup>**

§ 3. Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

<sup>9</sup> Art. 6: Invoeging

<sup>10</sup> Art. 7, 1/: Invoeging

<sup>11</sup> Art. 7, 2/: Aanvulling

<sup>12</sup> Art. 8: Vervanging



## Art. 577-9

§ 1<sup>er</sup>. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

§ 2. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

§ 3. Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

**générale, de l'administration de la copropriété. Il reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant la copropriété.<sup>9</sup>**

## Art. 577-9

§ 1<sup>er</sup>. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

**L'association des copropriétaires est en droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble en ce compris les droits qui découlent de la propriété du bien immobilier et ce moyennant une décision prise conformément à l'article 577-6, § 6. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de tels droits.<sup>10</sup>**

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

**Le syndic est habilité à introduire toute voie de recours à titre conservatoire à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.<sup>11</sup>**

§ 2. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois prenant cours **à compter de la date d'envoi du compte rendu de l'assemblée générale relatant la décision de l'assemblée générale.<sup>12</sup>**

§ 3. Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

<sup>9</sup> Art. 6: Insertion

<sup>10</sup> Art. 7, 1/: Insertion

<sup>11</sup> Art. 7, 2/: Ajout

<sup>12</sup> Art. 8: Remplacement

§ 4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

§ 5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de §§ 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§ 6. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

§ 7. Wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde medeëigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

§ 4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

§ 5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de §§ 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§ 6. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

§ 7. Wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde medeëigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

**§ 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 een bijdrage in de procedurekosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk gegrond is doet de rechter uitspraak over de verdeling.<sup>13</sup>**

<sup>13</sup> Art. 9: Aanvulling

§ 4. Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

§ 5. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est déchargé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

§ 6. Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier:

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

§ 7. Lorsqu'une minorité de copropriétaire empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

§ 4. Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

§ 5. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est déchargé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

§ 6. Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier:

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

§ 7. Lorsqu'une minorité de copropriétaire empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

**§ 8. Par dérogation au § 7 de l'article 577-2, 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 des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Lorsque la prétention est partiellement fondée le juge statue sur la répartition.<sup>13</sup>**

<sup>13</sup> Art. 9: Ajout

## Art. 577-10

§ 1. De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in medeïgendom.

§ 2. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van medeëigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 4. Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waarvan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in medeïgendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk

## Art. 577-10

§ 1. De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in medeïgendom.

**§ 1bis. De syndicus houdt de lijst bij van personen die mogen deelnemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering. Iedere persoon die op de lijst staat, kan er een kopie van krijgen.**

**§ 1ter. Iedere persoon die mag deelnemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars moet de syndicus inlichten over zijn adreswijzigingen. De oproepingen die worden verstuurd naar het recentste door de syndicus gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.<sup>14</sup>**

§ 2. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

**§ 3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt in de woning of op de maatschappelijke zetel van de syndicus.<sup>15</sup>**

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 4. Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waarvan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in medeïgendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk

<sup>14</sup> Art. 10, 1/: Invoeging

<sup>15</sup> Art. 10, 2/: Vervanging

## Art. 577-10

§ 1<sup>er</sup>. Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

§ 2. Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic, ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 3. Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 4. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes:

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel,

## Art. 577-10

§ 1<sup>er</sup>. Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

**§ 1<sup>er</sup>bis. La liste des personnes en droit de participer aux délibérations des assemblées générales est tenue à jour par le syndic. Toute personne qui figure sur cette liste est en droit d'en obtenir copie.**

**§ 1<sup>er</sup>ter. Toute personne en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires est tenue d'informer le syndic de ses changements d'adresse. Les convocations adressées à la dernière adresse connue du syndic sont réputées régulières.<sup>14</sup>**

§ 2. Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic, ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

**§ 3. Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au domicile ou siège social du syndic.<sup>15</sup>**

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 4. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes:

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel,

<sup>14</sup> Art. 10, 1/: Insertion.

<sup>15</sup> Art. 10, 2/: Remplacement.

of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

#### Art. 577-11

§ 1. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de optredende notaris gehouden, bij ter post aangetekende brief, aan de syndicus van de vereniging van medeëigenaars een staat te vragen van:

1° de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

#### Art. 577-11

§ 1. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de optredende notaris gehouden, bij ter post aangetekende brief, aan de syndicus van de vereniging van medeëigenaars een staat te vragen van:

1° de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

#### Art. 577-11

§ 1<sup>er</sup>. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires l'état:

1° du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

#### Art. 577-11

§ 1<sup>er</sup>. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires l'état:

1° du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;



3° de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

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.

Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

§ 2. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; 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 betaald door de medeëigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder «reservekapitaal» wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

3° de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

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.

Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

§ 2. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; 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 betaald door de medeëigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder «reservekapitaal» wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

**§ 3. Bij de eigendomsoverdracht van een kavel of bij de verdeling van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris de syndicus de datum mee waarop de overdracht plaatsvindt en, in voorkomend geval, de identiteit van de persoon die het recht op deelname aan de algemene vergaderingen zal uitoefenen.**

**§ 4. Voordat een overeenkomst voor de aankoop van een kavel door een bepaalde koper wordt ondertekend, moet de eigenaar van de kavel bij aangekondigd schrijven de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars vragen om een attest dat de**

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

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

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

§ 2. 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.

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

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

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

§ 2. 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.

**§ 3. En cas de mutation de la propriété d'un lot ou en cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, le notaire instrumentant est tenu d'informer le syndic de la date à laquelle le transfert prend effet ainsi que, le cas échéant, de l'identité de la personne qui exercera le droit de participation aux assemblées générales.**

**§ 4. Avant la signature de toute convention convenant des modalités d'achat d'un lot par un acheteur déterminé, le propriétaire d'un lot est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, une attestation**

***financiële informatie en de beslissingen bedoeld in het 1° tot 3° van § 1, vermeldt. Dit document wordt bij de overeenkomst gevoegd.***

***Bij ontstentenis van dit attest moet de koper de verkoper vergoeden voor zijn aandeel in de kosten en uitgaven bedoeld in het 1° tot 3° met betrekking tot de verkochte kavel, tenzij kan worden bewezen dat de koper perfect op de hoogte was van deze informatie.<sup>16</sup>***

<sup>16</sup> Art. 11: Aanvulling

***faisant état des informations financières ainsi que des décisions visées aux littéras 1° à 3° du § 1<sup>er</sup>. Ce document est annexé à cette convention.***

***En l'absence d'une telle attestation, le vendeur est tenu d'indemniser l'acheteur pour la quote-part de ces dettes et frais visés aux littéras 1° à 3° incombant au lot vendu, sauf à prouver que ces informations étaient parfaitement connues de l'acheteur.<sup>15</sup>***

<sup>15</sup> Art. 11: Ajout