

- 862 / 1 - 88 / 89

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1988-1989

21 JUIN 1989

PROPOSITION DE LOI ORGANIQUE

**du régime général
applicable à la copropriété forcée**

(Déposée par M. Mundeleer)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Au cours de la législature précédente, un groupe de travail présidé par le Professeur Hansenne fut chargé d'établir des propositions en vue d'organiser le statut de la copropriété forcée.

Ces propositions sont reprises dans la présente proposition de loi qui entend ainsi résoudre divers problèmes auxquels la législation actuelle ne répond pas ou ne le fait que très insuffisamment.

Le régime juridique applicable à ce que l'on nomme habituellement la « propriété par étages » ou encore la « propriété par appartements » a actuellement son origine dans les §§ 9 à 11 de l'article 577bis du Code civil, inséré par la loi du 8 juillet 1924.

Plus précisément, les §§ 9 à 10 de ce texte décrivent le régime général applicable à toutes les hypothèses dites de copropriété forcée, c'est-à-dire tous les cas dans lesquels des biens immobiliers indivis sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents. Ce peut être le cas de cours, puits, passages etc.

- 862 / 1 - 88 / 89

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1988-1989

21 JUNI 1989

VOORSTEL VAN ORGANIEKE WET

**tot vaststelling van de algemene
regeling die van toepassing is op de
gedwongen medeëigendom**

(Ingediend door de heer Mundeleer)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Tijdens de vorige regeerperiode werd een door professor Hansenne voorgezeten werkgroep ermee belast voorstellen te formuleren om het statuut van de gedwongen medeëigendom te regelen.

Die voorstellen worden overgenomen in het onderhavige wetsvoorstel, dat een oplossing wil aandragen voor verscheidene problemen waarop de huidige wetgeving momenteel geen of maar zeer ten dele antwoord verschaft.

Het huidige appartementsrecht is vervat in de §§ 9 tot 11 van artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 8 juli 1924.

De §§ 9 en 10 van die wettekst leggen inzonderheid de algemene regeling vast die van toepassing is op alle gevallen van zogenaamde gedwongen medeëigendom, dit wil zeggen op alle gevallen waarin onverdeelde onroerende goederen bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheidene, aan verschillende eigenaars toebehorende erven. Dat slaat zowel op binnenplaatsen, als op putten, gangen enz.

Le § 11 se présente comme une application des principes inscrits dans les deux paragraphes précédents : il vise le cas dans lequel les divers étages ou parties d'étages d'un immeuble appartiennent à des propriétaires distincts, en déterminant quels sont, en pareille hypothèse, les éléments immobiliers qui doivent, sauf preuve contraire, être réputés communs.

Ces dispositions, et spécialement le § 11, sont extrêmement laconiques. En 1924, le législateur a estimé qu'elles pouvaient être considérées comme suffisamment explicites pour permettre l'éclosion harmonieuse de ce que d'aucuns appellent le régime de la « copropriété horizontale », s'en remettant pour le surplus à la sagesse des praticiens et des magistrats.

Cette confiance était justifiée et, dans une très large mesure, le législateur n'a pas été déçu. Il convient de rendre hommage, sur ce point, aux notaires qui, de commun accord avec les professionnels de la construction, ont su concevoir toute une systématique juridique susceptible de pallier les lacunes les plus évidentes de la législation promulguée en 1924. C'est à eux que l'on doit la rédaction de modèles d'actes de base, de règlements d'ordre intérieur, la création d'assemblées générales, l'avènement de la fonction de syndic ou gérant, etc.

La preuve de ce que l'on pourrait appeler la « sagesse belge » en la matière peut être aisément fournie au moyen d'une seule comparaison. Treize ans après l'adoption de la loi du 8 juillet 1924, le législateur français s'est avisé de réglementer cette matière.

Il le fit en 1938, par le biais d'une loi de caractère monumental, dirigiste et pointilleuse, remplacée dès 1965 par des textes plus contraignants encore, ceci sans tenir compte des nouvelles dispositions, toutes récentes, dont l'objectif est de remettre de l'ordre dans une série de domaines plus que réglementés et, partant, plus que tous autres, sujets à discussions.

Le résultat est patent. La législation française est — les recueils de jurisprudence en attestent — source de centaines de procès par an.

Le législateur belge, en revanche, a permis pendant plus de quarante ans un développement ordonné de la copropriété par étages ou appartements. D'où la rareté relative des procès ou, du moins, des décisions publiées.

Ainsi donc la pratique, et spécialement la pratique notariale, a rapidement pris le relais du législateur belge, en mettant au point des formules susceptibles de tarir les sources de litiges. Aujourd'hui, cependant, il n'est plus possible pour le législateur d'ignorer que certains problèmes ne pourront, dans l'avenir, être définitivement résolus sans l'adoption de normes nouvelles. La pratique peut beaucoup mais ne peut pas tout.

Paragraaf 11 behelst de toepassing van de beginselen van beide voorgaande paragrafen : deze paragraaf voorziet in het geval waarin de onderscheiden verdiepingen of gedeelten van verdiepingen van het onroerend goed aan verschillende eigenaars toebehoren, en bepaalt welke onroerende bestanddelen alsdan, behoudens tegenbewijs, als gemeenschappelijk beschouwd moeten worden.

Die bepalingen, inzonderheid § 11, zijn zeer bondig. De wetgever heeft in 1924 geoordeeld dat zij als voldoende duidelijk konden worden beschouwd om een harmonische ontwikkeling mogelijk te maken van wat sommigen de « horizontale medeëigendom » noemen, en voor het overige heeft hij zich verlaten op de wijsheid van practici en magistraten.

Dat vertrouwen was gerechtvaardigd, en de wetgever werd in zeer ruime mate daarin niet beschaamd. In dat verband moet hulde worden gebracht aan de notarissen, die, in onderlinge overeenstemming met de vakkringen in het bouwbedrijf, een rechtsstelsel hebben opgezet dat heeft kunnen voorzien in de meest voor de hand liggende leemten van de in 1924 uitgevaardigde wetgeving. De opstelling van modellen van akten van splitsing, van huishoudelijke reglementen, de organisatie van algemene vergaderingen, de invoering van de taak van bestuurder, dat alles is aan hen te danken.

Het bewijs van wat op dat gebied het zogenoemde « Belgisch gezond verstand » heeft gerealiseerd, kan best worden aangetoond aan de hand van de volgende vergelijking : dertien jaar na de goedkeuring van de wet van 8 juli 1924 heeft de Franse wetgever het plan opgevat om die aangelegenheid te regelen.

Dat heeft in 1938 geleid tot een groots opgevatte, zeer strakke en tot in de kleinste details uitgewerkte wet, die in 1965 vervangen werd door nog dwingender wetsbepalingen, afgezien nog van nieuwe, zeer recente voorschriften die beogen orde te scheppen in een aantal al te streng gereglementeerde aangelegenheden die bijgevolg nog meer dan alle andere ter discussie staan.

Het resultaat spreekt voor zichzelf : uit de overzichten van rechtspraak blijkt dat de Franse wet ieder jaar aanleiding geeft tot honderden rechtsgedingen.

De Belgische wet daarentegen heeft meer dan veertig jaar lang een geordende ontwikkeling van de horizontale medeëigendom mogelijk gemaakt. Van daar het betrekkelijk kleine aantal processen, of althans het vrij geringe aantal gepubliceerde rechterlijke beslissingen.

Zo heeft de praktijk, inzonderheid de notariële praktijk, al spoedig de rol van de Belgische wetgever overgenomen door formules uit te werken ten einde de oorzaken van geschillen zoveel mogelijk te beperken. Thans echter kan de wetgever niet langer voorbijgaan aan bepaalde problemen, die in de toekomst slechts kunnen worden opgelost mits nieuwe voorschriften worden uitgevaardigd. De praktijk kan veel tot stand brengen, maar niet alles.

A ce point de vue, deux éléments essentiels doivent être mis en évidence.

1. Praticiens et théoriciens sont aujourd'hui convaincus des inconvénients qui résultent du fait que le groupement formé par l'ensemble des copropriétaires n'est pas doté de la personnalité juridique. Citons un exemple. Le tiers qui, pour quelque raison que ce soit, entend assigner « la copropriété » doit en réalité assigner nommément tous les copropriétaires, ce qui implique recherches, lenteurs et frais multipliés. Il est clair que l'octroi à l'assemblée des copropriétaires de la personnalité morale remédierait à cette difficulté. Compte tenu de l'état actuel de notre droit positif, ceci ne peut se faire que par l'intermédiaire d'une loi.

2. Se pose en pratique un second problème important, source d'un contentieux de plus en plus abondant. Celui de l'opposabilité des actes qui constituent ce que l'on pourrait appeler la « charte » de la copropriété : actes de base, règlements, etc... Ainsi par exemple, le propriétaire d'un appartement peut-il agir directement contre le locataire d'un appartement voisin, qui violerait une clause d'un règlement de copropriété ? A l'inverse, le locataire peut-il agir directement contre le propriétaire d'un appartement voisin en pareil cas ? Ici encore, l'intervention du législateur paraît indispensable pour lever les équivoques, compte tenu notamment, des incertitudes que laisse planer l'actuelle législation relative à l'opposabilité des actes juridiques aux tiers en général et la réglementation relative à la transcription en particulier.

Voilà les deux raisons fondamentales qui ont poussé à l'élaboration de la présente proposition de loi. Il n'eût cependant pas été de bonne politique de ne trancher que ces deux questions. L'occasion est en effet ainsi donnée de clarifier un certain nombre d'autres problèmes. On vise spécialement l'étendue des pouvoirs de l'assemblée générale, (l'étendue des pouvoirs) du syndic, l'étendue du droit de chaque copropriétaire d'agir seul en justice, notamment contre un tiers (le constructeur de l'immeuble, par exemple).

C'est la raison pour laquelle la présente proposition de loi se présente comme un tout, appelé à trouver sa place dans le Code civil : le Chapitre IV *nouveau* du Titre II du Livre II, et à résoudre les principaux problèmes posés par l'existence de la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis.

Les mots « principaux problèmes » doivent être mis en évidence. Il n'est pas de notre volonté de tout régler de façon minutieuse, dans le cadre d'une législation qui, plus elle aurait le souci d'être complète plus elle multiplierait les sources de conflit. L'exemple donné par certains pays voisins nous détourne de cette voie. Seul l'essentiel a été abordé. Pour le reste, il convient de continuer à s'en remettre à la sagacité,

In dat verband moeten twee zeer belangrijke punten worden aangestipt :

1. Practici en theoretici zijn thans overtuigd van de nadelen die voortvloeien uit het feit dat de groepering, bestaande uit het geheel van de medeëigenaars, geen rechtspersoonlijkheid bezit. Zo moet bijvoorbeeld een derde die om welke reden ook « de medeëigendom » wenst te dagvaarden, in werkelijkheid alle medeëigenaars met name dagvaarden, wat veel onderzoekswerk, tijd en kosten vergt. Het is duidelijk dat dit probleem opgelost zou zijn als aan de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid werd toegekend. In de huidige stand van het Belgisch positiefrecht kan zulks alleen geschieden door middel van een wet.

2. In de praktijk rijst nog een ander belangrijk probleem dat tot steeds meer geschillen aanleiding geeft, te weten de akten die als het ware het « handvest » van de medeëigendom vormen, met name de akte van splitsing, het huishoudelijk reglement enz. Kan de eigenaar van een appartement bijvoorbeeld rechtstreeks in rechte optreden tegen de huurder van een belendend appartement die een voorschrift overtreedt van een reglement van medeëigendom ? Omgekeerd kan de huurder rechtstreeks in rechte optreden tegen de eigenaar van een belendend appartement die zich in een gelijkaardig geval bevindt ? Ook hier blijkt het ingrijpen van de wetgever onontbeerlijk om een onduidelijke toestand te verhelpen, inzonderheid gelet op de onzekerheden die op het stuk van de rechtshandelingen in het algemeen, en de regeling inzake overschrijving in het bijzonder, in de huidige wetgeving bestaan.

Dat zijn de twee hoofdredenen die geleid hebben tot de uitwerking van onderhavig wetsvoorstel. Het zou echter verkeerd zijn alleen die twee vraagstukken te behandelen. Dit is immers de gelegenheid om ook een aantal andere problemen op te lossen, waaronder de omvang van de bevoegdheid van de algemene vergadering en van de bestuurder, de omvang van het recht van iedere medeëigenaar om heel alleen in rechte op te treden, inzonderheid tegen een derde (bijvoorbeeld degene die het gebouw heeft opgericht).

Daarom is dit wetsvoorstel een geheel, dat in het Burgerlijk Wetboek moet worden ingevoerd, te weten het nieuwe hoofdstuk IV van boek II, titel II, en dat de voornaamste problemen moet oplossen die rijzen ingevolge de gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen.

De klemtoon ligt wel degelijk op de « voornaamste problemen ». Het ligt immers niet in onze bedoeling alles tot in de details te regelen, in het kader van een wet die ernaar zou streven zo volledig mogelijk te zijn en daardoor de kansen op geschillen nog zou doen toenemen. Het voorbeeld van sommige buurlanden heeft ertoe geleid dat wij voor een andere aanpak hebben gekozen. Alleen het essentiële wordt geregeld; het

à l'intelligence et au bon sens des praticiens de la construction, des notaires, des avocats et des magistrats.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

L'article 1^{er} de la proposition modifie le texte de l'actuel article 577*bis* du Code civil et en fait un article 577-2.

Article 577-2, § 9

L'article 577*bis*, § 9, actuel ne vise pas la « copropriété horizontale » en particulier mais bien toutes les hypothèses de copropriété forcée en général, c'est-à-dire toutes les hypothèses dans lesquelles un copropriétaire, agissant seul, se voit retirer le droit de demander le partage d'un bien-indivis.

Il a cependant paru nécessaire d'y apporter quelques retouches.

1° La première phrase de l'actuel article 577*bis*, § 9, est libellée comme suit :

« Néanmoins, les biens immobiliers indivis qui sont affectés à titre d'accessoires à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage ». Les mots « à titre d'accessoires » ont engendré, en doctrine, une controverse oiseuse, sinon vaine, entretenue par un certain nombre de théoriciens prompts à confondre « accessoire » et « accession ». C'est la raison pour laquelle le projet d'article (577-2, § 9, alinéa 1^{er}) nouveau, supprime toute référence au concept d'accessoire, ce qui n'enlève rien à la philosophie du texte : la seule chose véritablement exigée pour qu'un bien immobilier indivis puisse être soumis au régime de la copropriété forcée est qu'il soit affecté à l'usage commun de deux ou de plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents, en remplissant ainsi une mission de service. Ce n'est pas la notion d'accessoire qui doit être mise en évidence, mais celle des service, rendue par l'expression « usage commun ».

On retrouve d'ailleurs la même idée dans le cas de la mitoyenneté, archétype de la copropriété forcée. Le mur mitoyen est au service, à l'usage commun de deux fonds contigus; cela suffit. Il n'a jamais paru nécessaire aux auteurs du Code civil de considérer le mur mitoyen comme un bien accessoire.

2° La deuxième phrase de l'article 577*bis*, § 9, actuel, est libellée comme suit : « Ils (c'est-à-dire les

overige wordt nog steeds overgelaten aan de wijsheid en het gezond verstand van de practici van de bouwsector, de notarissen, de advocaten en de magistraten.

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Artikel 1 van het voorstel wijzigt de tekst van het huidige artikel 577*bis* van het Burgerlijk Wetboek, dat artikel 577-2 wordt.

Art. 577-2, § 9

Het huidige artikel 577*bis*, § 9, betreft niet de « horizontale medeëigendom » in het bijzonder, maar alle gevallen van gedwongen medeëigendom in het algemeen, dit wil zeggen alle gevallen waarin een mede-eigenaar die alleen handelt, het recht ontnomen wordt om de verdeling van een onverdeeld goed te vragen.

Het is evenwel nodig gebleken enkele kleine wijzigingen aan te brengen :

1° De eerste volzin van het huidige artikel 577*bis*, § 9, luidt als volgt :

« Onverdeelde onroerende goederen echter die, als bijzaak, bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheidene, aan verschillende eigenaars toebehorende erven, zijn niet vatbaar voor verdeling ». De woorden « a titre d'accessoires » in de Franse lezing, hebben in de rechtsleer ten onrechte tot een twistpunt geleid dat in stand wordt gehouden door een aantal theoretici die al te gemakkelijk de term « accessoire » verwarren met « accession ». Daarom is er in het nieuwe artikel 577-2, § 9, eerste lid, geen sprake meer van enige verwijzing naar het begrip « bijzaak », wat niets wijzigt aan de geest van de wettekst : het enige, werkelijke vereiste opdat een onverdeeld onroerend goed onderworpen zou zijn aan het stelsel van de gedwongen medeëigendom, is dat het bestemd moet zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheidene, aan verschillende eigenaars toebehorende erven, en aldus in zekere zin een dienstverlenende functie heeft. Niet het begrip bijzaak is hier belangrijk, maar wel het begrip dienst, weergegeven door de woorden « gemeenschappelijk gebruik ».

Dezelfde gedachte vinden wij trouwens terug in het geval van de mandeligheid, die het schoolvoorbeeld is van de gedwongen medeëigendom. De gemene muur staat ten dienste van en is bestemd tot gemeenschappelijk gebruik van twee aan elkaar grenzende erven; meer hoeft daarover niet te worden gezegd. De stellers van het Burgerlijk Wetboek hebben het niet nodig geacht een gemene muur te bestempelen als een toebehoren of een bijzaak.

2° De tweede volzin van het huidige artikel 577*bis*, § 9, luidt als volgt : « Zij (dit wil zeggen de onverdeelde

biens immobiliers indivis affectés à l'usage de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents) ne peuvent être aliénés, grevés de droits réels ou saisis qu'avec l'héritage dont ils sont l'accessoire ». Le texte de l'article 577-2, § 9, alinéa 2, nouveau, modifie doublement cette formule.

a) D'une part, la nouvelle rédaction vise à corriger ce que l'on pourrait appeler une « erreur de plume » du législateur de 1924. Il est en effet évident que les biens indivis peuvent parfaitement, pour autant que les copropriétaires soient unanimes, faire l'objet d'une aliénation ou d'une constitution d'un droit réel, par exemple. Ainsi, de commun accord, les copropriétaires d'une cour commune en état de copropriété forcée pourraient valablement concéder une servitude de passage sur celle-ci à un tiers, propriétaire d'un fonds voisin.

En réalité, ce que le législateur a voulu, c'est établir un principe d'interdépendance, dans le chef de chacun des copropriétaires, entre le bien immobilier dont il est le propriétaire divis et la quote-part de copropriété qu'il a dans le bien commun, en lui interdisant d'accomplir un acte juridique qui porterait sur son bien privatif ou uniquement sur sa quote-part dans le bien commun.

Ce qui signifie par exemple que si tel copropriétaire hypothèque son bien privatif, le droit réel d'hypothèque s'étendra automatiquement à la quote-part dans le bien commun; ce qui signifie aussi, autre exemple, qu'un copropriétaire ne pourrait aliéner sa quote-part dans le bien commun sans aliéner en même temps son bien privatif. D'où la correction proposée.

b) Compte tenu de ce qui a été dit au 1°, toute référence à la notion d'accessoire a été bannie. D'où le remplacement de l'expression « ... qu'avec l'héritage dont elle (la quote-part) est inséparable ». Ainsi se trouve mieux marqué encore le principe d'interdépendance évoqué sub 2° a).

3° L'actuel alinéa 2 de l'article 577*bis*, § 9, demeure inchangé. Son contenu devient le 3° alinéa de l'article 577-2, § 9, nouveau.

Le § 10 de l'actuel article 577*bis* est maintenu tel quel.

Le § 11 est abrogé. Son contenu se retrouve dans l'article 577-3, alinéa 3.

Art. 2

L'article 2 introduit dans le Code civil, au Livre II, Titre II, un nouveau Chapitre IV qui constitue le statut de la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis et qui comprend les articles 577-3 à 577-13.

onroerende goederen die bestemd zijn tot gebruik van twee of meer onderscheidene, aan verschillende eigenaars toebehorende erven) kunnen niet vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het erf waartoe zij behoren ». De tekst van het nieuwe artikel 577-2, § 9, tweede lid, wijzigt die bepaling op tweeërlei wijze :

a) Allereerst beoogt de nieuwe tekst een materiële fout recht te zetten, door de wetgever in 1924 begaan. Het spreekt immers vanzelf dat onverdeelde onroerende goederen wel vervreemd of met zakelijke rechten bezwaard kunnen worden, voor zover de mede-eigenaars daarmee eenparig instemmen. Zo kunnen degenen die medeëigenaar zijn van een gemene binnenplaats in staat van gedwongen medeëigendom in onderlinge overeenstemming, geldig een erfdienstbaarheid van doorgang over die binnenplaats toekennen aan een derde persoon, eigenaar van een naburig hof.

In werkelijkheid heeft de wetgever ten aanzien van elk van de medeëigenaars, een beginsel van onderlinge afhankelijkheid willen vastleggen tussen het onroerend goed dat aan een medeëigenaar verdeeld toebehoort, en het aandeel van medeëigendom dat hij bezit in het gemene goed, waarbij het hem verboden is een rechtshandeling te verrichten die alleen betrekking heeft op zijn privatief eigendom, of uitsluitend op zijn aandeel in het gemene goed.

Dat houdt onder meer in dat, wanneer die mede-eigenaar zijn privatief eigendom hypothekeert, het zakelijk recht van hypotheek automatisch ook van toepassing is op het aandeel in het gemene goed; dat betekent ook dat een medeëigenaar zijn aandeel in het gemene goed niet kan vervreemden zonder tevens zijn privatief eigendom te vervreemden. Daarom wordt dus een wijziging van de tekst voorgesteld.

b) Gelet op wat in 1° is gezegd, is iedere verwijzing naar het begrip toebehoren of bijzaak weggelaten. Vandaar de vervanging van de uitdrukking « dan samen met het erf waartoe zij behoren » door de woorden « dan met het erf waarvan het (dit wil zeggen het aandeel) onafscheidbaar is ». Daardoor komt het beginsel van onderlinge afhankelijkheid, bedoeld in 2°, a), nog meer tot uiting.

3° Het huidige artikel 577*bis*, § 9, tweede lid, blijft ongewijzigd. De inhoud ervan wordt het derde lid van het nieuwe artikel 577-2, § 9.

Paragraaf 10 van het huidige artikel 577*bis* blijft ongewijzigd.

Paragraaf 11 wordt opgeheven. De inhoud ervan wordt het nieuwe artikel 577-3, derde lid.

Art. 2

Artikel 2 voert in boek II, titel II, van het Burgerlijk Wetboek een nieuw hoofdstuk IV in, dat het statuut vormt van de gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, en dat de artikelen 577-3 tot 577-13 bevat.

Article 577-3

L'article 577-3 est le premier article d'un nouveau Chapitre IV, intitulé « De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis ».

Son alinéa premier a pour objet essentiel de définir le champ d'application potentiel des textes nouveaux : les immeubles bâtis ou groupes d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Ceci vise d'abord l'hypothèse classique de l'immeuble divisé par étages ou appartements, construit sur sol commun, de même que le cas où un immeuble ainsi divisé est construit, sous le régime du droit de superficie, sur un sol dont un tiers s'est réservé la copropriété. Ceci vise aussi le cas où deux ou plusieurs immeubles divisés ont été bâtis sur sol commun ou non. C'est ce que l'intitulé du Chapitre vise essentiellement par « groupes d'immeubles bâtis ».

Il convient cependant de souligner que le régime de la loi est pareillement de nature à s'appliquer à des groupes d'immeubles bâtis non divisés par étages ou appartements mais au service desquels sont affectés des biens immobiliers mis en état de copropriété (aire de parcage, piscine, jardin, etc.).

Tel est, on l'a dit, le champ d'application potentiel de la loi. Il ne conviendrait pas, en effet, de décider impérativement que toutes les situations visées ci-dessus tombent uniformément sous le coup du Chapitre IV. Ainsi, il serait absurde que deux copropriétaires voisins qui ont établi une canalisation commune soient tenus de constituer une assemblée générale, de nommer un syndic, etc. Le régime prévu au Chapitre IV serait pareillement inadapté à l'hypothèse où deux copropriétaires d'un immeuble comportant un rez-de-chaussée et un étage décideraient de créer deux appartements privés, en laissant en état de copropriété le sol, les gros murs, le toit, etc.

C'est la raison pour laquelle l'alinéa 2 de l'article 577-3 décide que l'application du Chapitre IV suppose l'émission d'une volonté : la volonté de soumettre l'immeuble ou le groupe d'immeubles à ces règles. Cette volonté doit, pour des raisons d'opposabilité aux tiers, être constatée dans un acte notarié.

L'emploi du mot « constatée », qui vise l'hypothèse la plus courante, pourrait donner à penser que l'émission de volonté doit nécessairement être expresse. Il n'en est rien : *eadem vis taciti ac expressi*.

Une volonté tacite, mais néanmoins certaine, peut se déduire de l'acte notarié, notamment si celui-ci

Art. 577-3

Artikel 577-3 is het eerste artikel van het nieuwe hoofdstuk IV, waarvan het opschrift luidt : « Gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen ».

Het eerste lid heeft voornamelijk tot doel de mogelijke werkingssfeer van de nieuwe teksten vast te leggen, te weten de gebouwen of groepen van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die ieder een privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

Het betreft in de eerste plaats het klassiek geval van het in verdiepingen of appartementen gesplitste gebouw, opgericht op een gemeenschappelijke grond, alsook het geval van het aldus gesplitste gebouw, opgericht volgens de regeling van het recht van opstal, op een grond waarvan een derde zich de medeëigendom heeft voorbehouden. Dat betreft ook het geval waarin twee of meer gesplitste gebouwen al dan niet op gemeenschappelijke grond zijn opgericht. Dat is dus wat in het opschrift van het hoofdstuk hoofdzakelijk verstaan wordt onder « groepen van gebouwen ».

Op te merken valt evenwel dat die regeling ook toepasselijk is op groepen van gebouwen die niet in verdiepingen of appartementen gesplitst zijn, maar ten dienste waarvan zich bepaalde onroerende goederen bevinden die in staat van medeëigendom zijn geplaatst (parkeerplaatsen, zwembad, tuin enz.).

Dat is dus de mogelijke werkingssfeer van de wet. Het zou immers niet passend zijn nadrukkelijk te bepalen dat alle voornoemde gevallen zonder onderscheid onder de toepassing vallen van het bepaalde in hoofdstuk IV. Het zou bijvoorbeeld niet logisch zijn dat twee buren-medeëigenaars die een gemene leiding hebben aangelegd, een algemene vergadering zouden moeten oprichten, een bestuurder aanstellen enz. De regeling vervat in hoofdstuk IV zou evenmin passend zijn in het geval waarin twee medeëigenaars van een gebouw bestaande uit een benedenverdieping en een eerste verdieping beslissen twee privaat appartementen in te richten, waarbij de grond, de buitenmuur, het dak enz. in staat van medeëigendom blijven.

Daarom stelt artikel 577-3, tweede lid, dat de toepassing van de bepalingen van hoofdstuk IV veronderstelt dat de wil om die bepalingen toepasselijk te verklaren op het gebouw of de groep van gebouwen, tot uiting wordt gebracht. Die wil moet vastgesteld worden in een notariële akte om aan derden tegengevoerd te kunnen worden.

De term « vastgesteld », die het meest voorkomende geval betreft, zou ertoe kunnen doen besluiten dat de uitdrukking van de wil uitdrukkelijk moet zijn. Dat is echter helemaal niet zo : *eadem vis taciti ac expressi*.

Een stilzwijgende doch vaststaande wilsuiting kan worden afgeleid uit de notariële akte, inzonderheid

contient des dispositions relatives aux problèmes évoqués dans le Chapitre IV (assemblée générale, syndic, etc.).

Cette considération doit d'ailleurs prévaloir sur toute autre. En cas de litige, le juge a le droit de décider que les règles contenues dans le Chapitre IV s'appliqueront, lors même qu'une volonté expresse de soustraire l'immeuble bâti ou le groupe d'immeubles bâtis à ces règles aurait été émise. Ce n'est là qu'une application de l'adage, *Fraus omnia corrumpit*.

La référence faite, dans l'alinéa premier, à l'article 577-2, § 9, a pour seul objet de préciser que les hypothèses visées dans le Chapitre IV ne sont qu'une application particulière de l'idée générale de copropriété forcée.

Le troisième alinéa de l'article 577-3 reprend la philosophie de l'article 577bis, § 11, actuel, en termes à la fois plus laconiques et plus précis. Il se borne à décider que, dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains mises au service des biens immobiliers privés, sans autre forme d'énumération. On notera cependant que le texte répute communs les éléments immobiliers affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre-eux. Ce faisant, il consacre officiellement la distinction, courante en pratique, entre « indivisions générales » et « indivisions particulières », cette dernière expression visant précisément les cas où certains biens en état de copropriété ne sont pas mis au service de tous les héritages divis (ex : chaudière affectée exclusivement à une aile de bâtiment ou à un rez-de-chaussée commercial, etc.).

Article 577-4

Le paragraphe premier de l'article 577-4 n'a guère d'autre objet que d'introduire, dans la terminologie légale, des expressions consacrées depuis longtemps par la pratique : acte de base et règlement de copropriété. La seule innovation consiste à regarder désormais ces deux documents comme formant les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Compte tenu du fait que les assemblées de copropriétaires auront désormais la personnalité juridique (voyez l'article 577-5), il a paru utile d'introduire, pour des raisons d'uniformisation, la notion de « statuts », de façon à rappeler la terminologie usitée en matière de sociétés, associations sans but lucratif et établissements d'utilité publique.

Le paragraphe premier détermine en outre ce que doivent obligatoirement comprendre l'acte de base et le règlement de copropriété. Il ne fait sur ce point que reprendre les données d'une pratique courante. En ce qui concerne les immeubles existants, il importe peu

wanneer deze bepalingen bevat met betrekking tot de punten vermeld in hoofdstuk IV (algemene vergadering, bestuurder enz.).

Die opvatting primeert overigens. In geval van geschil kan de rechter beslissen dat de bepalingen vervat in hoofdstuk IV van toepassing zijn, ook al is uitdrukkelijk de wil tot uiting gebracht om die rechtsregels niet toepasselijk te verklaren op het gebouw of op de groep van gebouwen. Dit is gewoon een toepassing van de rechtsspreuk « *Fraus omnia corrumpit* ».

De verwijzing, in het eerste lid, naar artikel 577-2, § 9, beoogt alleen duidelijk te stellen dat de gevallen bedoeld in hoofdstuk IV slechts een bijzondere toepassing zijn van de algemene rechtsfiguur van de gedwongen medeëigendom.

Het derde lid van artikel 577-3 neemt de strekking over van het huidige artikel 577bis, § 11, doch wel in bewoordingen die bondiger en nauwkeuriger zijn. Die bepaling stelt alleen dat bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, de gedeelten van gebouwen of gronden die ten dienste van de privaatieve onroerende goederen zijn gesteld, geacht worden gemeenschappelijk te zijn; een verdere opsomming wordt niet gegeven. Evenwel valt op te merken dat volgens de tekst geacht worden gemeenschappelijk te zijn, de onroerende bestanddelen die tot het gebruik van alle medeëigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn. Aldus legt deze bepaling officieel het in de praktijk gebruikelijke onderscheid vast tussen « algemene onverdeeldheid » en « bijzondere onverdeeldheid »; deze laatste uitdrukking slaat bepaaldelijk op de gevallen waarin bepaalde goederen in staat van medeëigendom niet ten dienste van alle verdeelde erven worden gesteld (bijv. een verwarmingsketel, uitsluitend bestemd voor een bepaalde vleugel van een gebouw of voor een benedenverdieping die voor handelsdoeleinden is ingericht enz.).

Art. 577-4

Paragraaf 1 van artikel 577-4 beoogt alleen enkele reeds lang in de praktijk ingeburgerde termen in te voeren in de rechtsterminologie; die termen zijn de akte van splitsing en het reglement van medeëigendom. De enige nieuwigheid bestaat erin dat die twee akten voortaan beschouwd worden als de statuten van het gebouw of de groep van gebouwen. Aangezien de vergadering van medeëigenaars voortaan rechtspersoonlijkheid bezit (zie art. 577-5), is het met het oog op de eenvormigheid nuttig gebleken het begrip « statuten » in te voeren, aldus verwijzend naar de terminologie die gangbaar is inzake vennootschappen, verenigingen zonder winstoogmerk en instellingen van openbaar nut.

Voor het overige bepaalt de eerste paragraaf wat de akte van splitsing en het reglement van medeëigendom moeten bevatten, te weten de in de praktijk gebruikelijke vermeldingen. Wat de bestaande gebouwen betreft, is het van weinig belang of een

que telle disposition figurant dans l'acte de base doive, selon la proposition, figurer dans le règlement de copropriété, ou vice-versa, puisque l'ensemble acte de base-règlement est considéré comme un tout, sous le nom générique de statuts.

Le paragraphe 2 de l'article 577-4 vise une autre création de la pratique : le règlement d'ordre intérieur, appelé à régir ce qui se rapporte au détail de la vie en commun. Le texte n'entend pas sur ce point bouleverser les habitudes : il admet le principe de l'existence de ce document, sans exiger qu'il soit intégré aux statuts et — partant — rédigé sous forme authentique. Quant à la publicité à donner à ce document, de même qu'aux règles relatives à son opposabilité aux tiers, on renverra au commentaire de l'article 577-10.

Article 577-5

Ainsi qu'il a été dit dans les considérations générales, l'un des objectifs de la proposition est de donner à la « copropriété » la personnalité morale. Juridiquement, la présente proposition de loi attribue cette personnalité à l'association des copropriétaires, chacun de ceux-ci étant appelé à faire partie de l'assemblée générale, dont il est question à l'article 577-6.

Le problème de l'octroi de la personnalité juridique et — plus précisément — celui du moment où cette personnalité est appelée à naître suscite deux difficultés essentielles, rencontrées et résolues comme suit.

1° On ne peut concevoir qu'une personne morale, destinée à se substituer, vis-à-vis des tiers, à un agglomérat de personnes physiques, soit opposable avant que naisse l'état de copropriété forcée lui-même. C'est la raison pour laquelle l'article 577-5, 1°, subordonne (et c'est la première condition) l'octroi de la personnalité juridique au groupement, à la naissance effective de l'état de copropriété forcée, ce qui suppose la cession ou l'attribution d'un lot au moins, soit une division juridique effective.

Le texte utilise deux termes distincts. Celui de « cession » vise le cas le plus courant, soit celui dans lequel le propriétaire de l'immeuble ou du groupe d'immeubles aliène un premier lot, ne serait-ce que sur plan. Celui « d'attribution » vise un cas plus spécifique : l'hypothèse où la naissance de l'état de copropriété forcée résulterait du partage en nature d'un immeuble bâti.

2° Il ne suffit pas, en principe, pour que naisse la personnalité juridique, que soit né effectivement un état d'indivision forcée. Il paraît en effet indispensable que la volonté, de qui qu'elle émane, de soumettre l'immeuble ou le groupe d'immeubles au régime prévu par le Chapitre IV ait fait l'objet de publicité. Il ne pouvait être question de transposer ici le régime applicable aux A.S.B.L., à savoir la publication des

bepaalde vermelding opgenomen in de akte van splitsing, volgens het onderhavige voorstel, in het reglement van medeëigendom moet zijn opgenomen, of omgekeerd, omdat de akte van splitsing en het reglement samen als een geheel worden beschouwd, dat de verzamelnaam « statuten » draagt.

Paragraaf 2 van artikel 577-4 betreft een ander, uit de praktijk ontstaan begrip, te weten het huishoudelijk reglement, dat op gemeenschappelijke voorzieningen betrekking heeft. De tekst beoogt in dat verband niet een aantal gewoonten ingrijpend te wijzigen; het beginsel van het bestaan van dergelijk stuk wordt louter vastgelegd, zonder dat wordt bepaald dat het deel moet uitmaken van de statuten en derhalve bij authentieke akte moet worden opgemaakt. Wat de openbaarmaking ervan betreft, wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 577-10.

Art. 577-5

Zoals in de algemene beschouwingen reeds is gezegd, heeft het voorstel onder meer tot doel rechtspersoonlijkheid toe te kennen aan de medeëigendom. Juridisch gezien kent het voorstel de rechtspersoonlijkheid toe aan de vereniging van medeëigenaars, met dien verstande dat iedere medeëigenaar lid is van de algemene vergadering bedoeld in artikel 577-6.

Het vraagstuk van de toekenning van rechtspersoonlijkheid, meer bepaald van het tijdstip waarop zij geacht wordt te ontstaan, doet twee belangrijke problemen rijzen, die als volgt worden opgelost :

1° Het is ondenkbaar dat een rechtspersoon die zich jegens derden in de plaats stelt van een geheel van natuurlijke personen, tot stand zou komen vóór het ontstaan van de eigenlijke staat van gedwongen medeëigendom. Daarom bepaalt artikel 577-5, 1°, dat de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid verkrijgt indien de staat van gedwongen medeëigendom werkelijk is ontstaan (dat is de eerste voorwaarde), wat de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel veronderstelt, d.i. een werkelijke juridische verdeeldheid.

In de tekst worden twee onderscheiden termen aangewend. De « overdracht » betreft het meest gebruikelijke geval, waarbij de eigenaar van het gebouw of de groep van gebouwen een eerste kavel vervreemdt, ook al geschiedt de vervreemding slechts op tekening. De « toekenning » van een kavel is een meer specifiek geval, waarbij het ontstaan van de staat van gedwongen medeëigendom voortvloeit uit de verdeling in natura van een gebouw.

2° Opdat rechtspersoonlijkheid kan ontstaan volstaat het in beginsel niet dat een staat van gedwongen onverdeeldheid effectief is ontstaan. Het is immers onontbeerlijk dat de wil, van welke persoon hij ook uitgaat, om het gebouw of de groep van gebouwen te onderwerpen aan de regeling omschreven in hoofdstuk IV, openbaar wordt gemaakt. Er kon geen sprake van zijn dat in dit verband de regeling zou gelden die van

statuts au *Moniteur Belge*. Il a paru plus simple de subordonner (et c'est la seconde condition) l'octroi de la personnalité juridique à l'assemblée des copropriétaires à la transcription de l'acte notarié visé à l'article 577-3 ou à celle de l'acte contenant les statuts de l'immeuble.

Ainsi donc, l'octroi de la personnalité juridique à l'association des copropriétaires se trouve être soumis à deux exigences cumulées :

- la naissance effective de l'indivision (par cession ou attribution d'au moins un lot);
- la transcription de l'acte notarié visé à l'article 577-3.

En pratique, à l'heure actuelle, tous les immeubles dits « à appartements » font l'objet d'actes de base et de règlements de copropriété constatés par actes notariés et transcrits. Il en résulte que la loi nouvelle s'appliquera directement à eux et que l'association des copropriétaires pourra d'emblée être considérée comme personne morale.

En ce qui concerne les immeubles ou groupe d'immeubles destinés à être soumis, à l'avenir, au régime de la nouvelle loi, un problème pourrait surgir si les statuts étaient transcrits avec retard ou n'étaient pas transcrits. Ce cas, très hypothétique, doit néanmoins être envisagé. En aucune façon l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique tant que les statuts ne sont pas transcrits.

En revanche, comme le mécanisme de la transcription est destiné à protéger les tiers et ne peut en aucun cas se retourner contre eux, ceux-ci sont en droit, s'ils y trouvent un intérêt, d'invoquer un acte non transcrit et, en l'espèce, de considérer l'association comme une personne morale, avant toute transcription.

La finale de l'article 577-5, 1°, détermine la dénomination de la personne morale et fixe son siège. Ainsi, les significations adressées à l'association devront se faire au domicile ou au siège social du syndic, par application de l'article 35 du Code judiciaire.

L'article 577-5, 2°, quant à lui, contient deux règles importantes. L'une détermine l'objet de la personne morale; l'autre précise en quoi peut consister son patrimoine propre.

L'objet de l'association est nettement précisé : la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, rien de plus. Il convient cependant de noter que l'administration n'implique pas que l'association ne puisse accomplir que des « actes d'administration », au sens technique du terme. Ainsi, une bonne administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles peut impliquer que l'assemblée décide l'aliénation d'un bien commun à un tiers ou l'acquisition d'un bien destiné à devenir commun. La première

toepassing is op de VZW's, namelijk de bekendmaking van de statuten in het *Belgisch Staatsblad*. Het is eenvoudiger gebleken de toekenning van rechtspersoonlijkheid aan de vergadering van de medeëigenaars afhankelijk te stellen (en dit is de tweede voorwaarde) van de overschrijving van de in artikel 577-3 bedoelde notariële akte of van de akte die de statuten van het gebouw bevat.

De vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid indien aan de volgende twee vereisten is voldaan :

- het werkelijk ontstaan van de onverdeeldheid (door overdracht of toekenning van ten minste één kavel);
- de overschrijving van de in artikel 577-3 bedoelde notariële akte.

Thans komen in de praktijk voor alle woongebouwen akten van splitsing en reglementen van mede-eigendom tot stand via notariële akten die worden overgeschreven. De nieuwe wet zal daarop rechtstreeks toepasselijk zijn en de vereniging van medeëigenaars zal meteen als een rechtspersoon kunnen worden beschouwd.

Voor de gebouwen of groepen van gebouwen waarop de voorgestelde regeling in de toekomst van toepassing wordt, kan een probleem rijzen indien de statuten met vertraging of zelfs helemaal niet worden overgeschreven. Met dat zeer hypothetische geval moet nochtans rekening worden gehouden. De vereniging van mede-eigenaars kan zich niet op rechtspersoonlijkheid beroepen zolang haar statuten niet zijn overgeschreven.

Aangezien de overschrijving erop gericht is derden te beschermen en dus in ieder geval niet tegen hen kan worden gebruikt, hebben zij het recht om, indien zij er belang bij hebben, zich te beroepen op een niet-overgeschreven akte en in dat geval de vereniging vóór enige inschrijving als een rechtspersoon te beschouwen.

Voor het overige legt artikel 577-5, 1°, de benaming en de zetel van die rechtspersoon vast. Ingevolge artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek moeten de betekeningen, gericht aan de vereniging, geschieden aan de woonplaats of aan de maatschappelijke zetel van de bestuurder.

Artikel 577-5, 2°, bevat twee belangrijke bepalingen. De ene omschrijft het doel van de rechtspersoon, de andere bepaalt waaruit diens eigen vermogen mag bestaan.

Het doel van de vereniging wordt duidelijk gesteld : het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen, en niets anders. Evenwel valt op te merken dat de term « beheer » niet inhoudt dat de vereniging alleen « daden van beheer » kan stellen, in de technische betekenis van het woord. Zo kan een goed beheer van het gebouw of de groep van gebouwen inhouden dat de vergadering beslist tot de vervreemding van een gemeenschappelijk goed aan een derde, of tot de verkrijging van een goed dat een gemeen-

de ces deux hypothèses est visée à l'article 577-7, § 1^{er}, b); la seconde est visée par l'article 577-7, § 1^{er}, a).

Quant au patrimoine propre de l'association des copropriétaires, il est proposé qu'il ne puisse être composé que des meubles nécessaires à l'accomplissement de l'objet qui vient d'être décrit. En aucun cas donc, la personne morale ne pourra être titulaire de droits immobiliers, ou du moins de droits réels immobiliers. Cette restriction est motivée par la crainte de voir la personne morale se détourner de son but et se transformer en fait en une sorte de société civile immobilière.

Article 577-6

La section III (du Chapitre IV) de la proposition, intitulée « administration de l'immeuble divisé », se rapporte aux organes par lesquels l'association des copropriétaires manifeste sa volonté, prend des décisions et les exécute : l'assemblée générale et le syndic (ce qui n'exclut pas pour autant qu'il puisse y en avoir d'autres, tel le conseil ou comité de gérance, selon l'importance de l'immeuble divisé; sur ce dernier point, voyez le commentaire de l'article 577-8, *in fine*).

Comme dans les sociétés (article 70 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales), dans les ASBL (articles 4 à 8 de la loi du 27 juin 1921) et dans le projet sur les sociétés civiles professionnelles (article 11)⁽¹⁾, l'assemblée générale est l'organe appelé à délibérer sur toutes les questions d'intérêt commun, en particulier concernant la conservation et l'administration de l'immeuble, et à prendre toutes les décisions importantes exigées par les circonstances.

L'importance de sa mission ne doit plus être soulignée; elle est le « pouvoir souverain » ou encore la « souveraine maîtresse des intérêts communs ». Plus simplement, on peut dire, à la suite de M. Aeby (« La propriété des appartements », 3^{ème} éd., 1983, n° 393), qu'elle est « l'organe essentiel de la copropriété ».

L'article 577-6 règle successivement sa composition, son fonctionnement, et la manière dont s'expriment ceux qui en font partie, à savoir les propriétaires de lots. Que tous les propriétaires d'appartements fassent, de plein droit, partie de l'assemblée générale ne doit pas surprendre. Cette règle se retrouve dans la loi française (implicitement, article 22 de la loi du 10 janvier 1965), dans le Nieuw Burgerlijk Wetboek néerlandais (article 5.10.2.1. b : « alle appartements-eigenaars hebben toegang tot de vergadering van eigenaars »), et dans la proposition de loi de MM. Pede et Pierson, du 19 juin 1974 (Sénat, Session extraordinaire 1974, doc. 276/1), sous l'article 577^{quater} :

schappelijke bestemming moet krijgen. Het eerste geval wordt geregeld in artikel 577-7, § 1, b); het tweede geval in artikel 577-7, § 1, a).

Inzake het eigen vermogen van de vereniging van medeëigenaars wordt voorgesteld dat het alleen zou bestaan uit de roerende goederen, nodig voor de verwezenlijking van voornoemd doel. De rechtspersoon mag dus in geen geval houder zijn van onroerende rechten, of althans van onroerende zakelijke rechten. Aan die bepaling ligt de vrees ten grondslag dat de rechtspersoon van zijn doel afwijkt en in feite de vorm van een burgerlijke vastgoedmaatschappij aanneemt.

Art. 577-6

Afdeling III van hoofdstuk IV van het voorstel, waarvan het opschrift « Beheer van het verdeeld onroerend goed » luidt, heeft betrekking op de organen door middel waarvan de vereniging van medeëigenaars haar wil tot uitdrukking brengt, beslissingen neemt en ze uitvoert, met name de algemene vergadering en de bestuurder (wat niet uitsluit dat er geen andere organen kunnen zijn, zoals een of ander tussenorgaan, naar gelang van de omvang van het verdeeld onroerend goed; zie voor dit laatste punt de toelichting bij artikel 577-8, *in fine*).

Zoals bij de vennootschappen (artikel 70 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen), de VZW's (artikelen 4 tot 8 van de wet van 27 juni 1921) en in het ontwerp van wet betreffende de professionele burgerlijke vennootschap (artikel 11)⁽¹⁾, beraadslaagt en besluit de algemene vergadering over alle aangelegenheden die van gemeenschappelijk belang zijn, inzonderheid het behoud en het beheer van het onroerend goed, en neemt zij alle belangrijke beslissingen die de omstandigheden vereisen.

Het belang van haar opdracht hoeft geen verder betoog : zij beslist oppermachtig over de aangelegenheden met een gemeenschappelijk belang. Met andere woorden, zoals de heer Aeby stelt in « La propriété des appartements » (3^{de} druk, 1983, n° 393), de algemene vergadering is « l'organe essentiel de la copropriété ».

Artikel 577-6 regelt achtereenvolgens de samenstelling van de algemene vergadering, de werking ervan en de wijze waarop zij die er deel van uitmaken, met name de eigenaars van een kavel, hun stem uitbrengen. Het is niet meer dan normaal dat alle eigenaars van een appartement van rechtswege deel uitmaken van de algemene vergadering. Die regel vinden wij terug in de Franse wet (impliciet in artikel 22 van de wet van 10 januari 1965), in het Nederlandse Nieuw Burgerlijk Wetboek (artikel 5.10.2.1.6. : « Alle appartementseigenaars hebben toegang tot de vergadering van eigenaars ») en in het voorstel van wet van de heren Pede en Pierson dd. 19 juni 1974 (St.

(1) Doc. Sénat n° 925/1 du 4 juillet 1985. Session 1984-1985.

(1) St. Senaat n° 925/1 van 4 juli 1985 (zitting 1984-1985).

« l'assemblée générale groupe tous les propriétaires de lots ».

D'emblée toutefois apparaît une difficulté : qui vient à l'assemblée générale lorsque le droit de propriété d'un lot est démembré ou lorsqu'il fait l'objet d'une indivision ordinaire ?

Selon la loi française (article 23, alinéa 2), « les intéressés doivent (dans ce cas) ... être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance ... » (cette idée de représentation par un mandataire commun se trouve également dans la proposition Pede-Pierson, à l'article 577^{quater}, § 8, alinéa 4). C'est une solution analogue que formule le 2^{ème} alinéa du § 1^{er} : le droit de participer aux assemblées générales est suspendu, en attendant que, par exemple, le nu-propriétaire et l'usufruitier aient désigné celui qui exercera ce droit. L'origine de la règle se trouve dans les lois coordonnées sur les sociétés commerciales, article 43, dernier alinéa : « s'il y a plusieurs propriétaires d'une action, la société a le droit de suspendre l'exercice des droits y afférents jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme étant, à son égard, propriétaire de l'action ».

Pour qu'une assemblée générale puisse valablement délibérer, il est requis qu'un nombre minimum de membres soient présents ou représentés et qu'ensemble ils détiennent, comme propriétaires ou titulaires d'un droit réel, un certain pourcentage des quotes-parts dans les parties communes. Rappelons que la quote-part de chaque propriétaire de lot doit être indiquée dans l'acte de base (article 577-4, § 1^{er}, 2^o). La même règle était reprise dans la proposition Pede-Pierson : « toute assemblée générale délibère valablement lorsque la moitié de tous les propriétaires, et au moins deux, sont présents ou représentés et qu'ils réunissent la moitié des parts de copropriétés ». Pour éviter la paralysie de l'assemblée, le 2^e alinéa du § 2 de l'article 577-6 permet au syndic de convoquer une deuxième assemblée, qui pourra se réunir après un délai de quinze jours, afin de délibérer et de prendre une décision « quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et les parts de copropriétés qu'ils détiennent. ».

Le § 3, tout comme le § 1^{er}, énonce une règle impérative : « Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans les parties communes ». Cette règle est également reproduite sous l'article 22 alinéa 2 de la loi française du 10 juillet 1965. Une disposition du même genre apparaît dans les lois coordonnées sur les sociétés commerciales, à l'article 74 : « lorsque les actions ou parts sont de valeur inégale ... chacune d'elle confère de plein droit un nombre de voix proportionnel à la partie du capital

Senaat n^o 276/1, Buitengewone Zitting 1974) onder artikel 577^{quater} : « Al de eigenaars van de kavels maken deel uit van de algemene vergadering ».

Onmiddellijk rijst dan de vraag wie zich op de algemene vergadering meldt wanneer het eigendomsrecht van een kavel verdeeld wordt of het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid.

De Franse wet (artikel 23, tweede lid) stelt in dat verband het volgende : « Les intéressés doivent (in dat geval) ... être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance... ». De gedachte van vertegenwoordiging door een gemeenschappelijke lasthebber vinden wij trouwens ook terug in het wetsvoorstel Pede-Pierson (artikel 577^{quater}, § 8, vierde lid). Het bepaalde in § 1, tweede lid, is in feite een analoge oplossing : het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen wordt geschorst in afwachting dat, b.v. de blote eigenaar en de vruchtgebruiker de persoon hebben aangewezen die dat recht zal uitoefenen. Die regel vindt zijn oorsprong in artikel 43, laatste lid, van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen : « Indien een aandeel aan verscheidene eigenaars toebehoort, kan de vennootschap de uitoefening van de eraan verbonden rechten schorsen totdat een enkele persoon is aangewezen als eigenaar van het aandeel ten aanzien van de vennootschap. ».

Opdat de algemene vergadering op geldige wijze kan beraadslagen en besluiten, moet een minimum aantal leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en moeten zij samen, als medeëigenaars of houders van een zakelijk recht, een bepaald percentage van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten in hun bezit hebben. Overigens moet het aandeel van iedere eigenaar van een kavel opgegeven zijn in de akte van splitsing (artikel 577-4, § 1, 2^o). Het voorstel Pede-Pierson bevatte een zelfde bepaling : « Iedere algemene vergadering beraadslaagt geldig indien de helft van al de eigenaars, en ten minste twee, tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, en indien zij de helft van de aandelen van medeëigendom vertegenwoordigen. ». Artikel 577-6, § 2, tweede lid, biedt de bestuurder de mogelijkheid een tweede vergadering bijeen te roepen die na een termijn van vijftien dagen kan bijeenkomen en die zal beraadslagen en besluiten « ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van medeëigendom die op hun naam zijn gesteld », zulks om te voorkomen dat de werking van de vergadering verlamd wordt.

Paragraaf 3 bevat, net als § 1, een dwingende regel : « Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten ». Die regel komt ook voor in artikel 22, tweede lid, van de Franse wet van 10 juli 1965. Een soortgelijke bepaling staat in artikel 74 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen : « Zijn zij (de aandelen) niet van gelijke waarde..., dan geven zij elk van rechtswege recht op een aantal stemmen in evenredigheid

qu'elle représente, en comptant pour une voix l'action ou la part représentant la quotité la plus faible ». Il convient, par conséquent, de chercher le plus petit commun dénominateur et d'attribuer le moins de voix à celui qui a le moins de parts dans les parties communes (exemple A possède 350/10000èmes et C, D, E, F, G, H, I, J, K, chacun 1000/10000èmes : A aura 7 voix, B en aura 13, et les neuf autres chacun 20).

Le § 4 énonce trois règles qui n'exigent guère de commentaires, la première supplétive et les deux autres impératives.

Il est d'usage que tout copropriétaire puisse se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, mais le règlement de copropriété peut limiter ce droit, par exemple en donnant une énumération limitative de ceux qui peuvent être choisis pour participer au vote : un autre copropriétaire, le conjoint ou un proche parent du mandant, voire le locataire de son appartement.

Il est généralement admis que le syndic peut également être choisi comme mandataire. Toutefois, cette faculté engendre tant d'abus que les auteurs du présent projet ont jugé préférable d'y mettre fin, à l'exemple du législateur français : article 22, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965.

De même, pour éviter les abus de majorité, une limite est imposée au nombre de voix qu'un seul peut détenir à l'assemblée : nul ne peut prendre part au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix de tous les autres copropriétaires (article 22, alinéa 2, de la loi française; voire aussi l'article 76 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales).

Le dernier paragraphe de l'article 577-6 se borne à rappeler que les décisions de l'assemblée générale se prennent à la majorité simple et ordinaire, sauf lorsque les statuts ou la loi (c'est-à-dire la présente loi, en particulier l'article suivant) exigent ou imposent une majorité qualifiée, voire l'unanimité. Celle-ci est également nécessaire pour renoncer à la personnalité juridique de l'association des copropriétaires.

Article 577-7

Une fois mise en place l'assemblée générale des copropriétaires, organe essentiel de l'administration de l'immeuble divisé, et réglé son fonctionnement en général, il fallait, pour certaines matières en préciser les pouvoirs.

La règle de l'unanimité, qui régit l'indivision ordinaire et à laquelle la loi de 1924 n'apportait pas de

met het gedeelte van het kapitaal dat zij vertegenwoordigen, met dien verstande dat het aandeel dat het laagste bedrag vertegenwoordigt, voor één stem wordt aangerekend ». Bijgevolg dient het kleinste getal veelvoud te worden gezocht en moet het kleinste aantal stemmen worden toegekend aan degene die de minste aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten heeft (voorbeeld : A bezit 350/10 000sten, B 650/10 000sten en C, D, E, F, G, H, I, J, K ieder 1000/10 000sten : A heeft 7 stemmen, B heeft er 13 en de negen anderen ieder 20).

Paragraaf 4 bevat drie regels welke geen nadere uitleg behoeven; de eerste regel is aanvullend van aard, de andere twee dwingend.

Het is gebruikelijk dat iedere medeëigenaar zich op de algemene vergadering kan doen vertegenwoordigen door een gemachtigde, maar het reglement van medeëigendom kan dat recht beperken, bijvoorbeeld door op limitatieve wijze op te sommen wie kan worden aangewezen om aan de stemming deel te nemen : een andere medeëigenaar, de echtgenoot of een naaste bloedverwant van de lastgever, of zelfs de huurder van het appartement.

Algemeen wordt aangenomen dat ook de bestuurder als gemachtigde kan worden aangewezen. Die mogelijkheid geeft echter tot zoveel misbruik aanleiding dat de auteurs van dit wetsvoorstel het wenselijk geacht hebben daaraan een eind te maken, naar het voorbeeld van de Franse wetgever (artikel 22, vierde lid, van de wet van 10 juli 1965).

Zo wordt ook, ten einde misbruiken door een meerderheid te voorkomen, een beperking gesteld aan het aantal stemmen dat een enkele persoon op de vergadering kan uitbrengen : niemand kan aan de stemming deelnemen voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere medeëigenaars beschikken (artikel 22, tweede lid, van de Franse wet; zie ook artikel 76 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen).

De laatste paragraaf van artikel 577-6 beperkt zich ertoe eraan te herinneren dat de besluiten van de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen worden genomen, tenzij de statuten of de wet (d.w.z. de onderhavige wet, inzonderheid het volgende artikel) een gekwalificeerde meerderheid of zelfs de eenparigheid vereisen of opleggen. Die is ook nodig wanneer de vereniging van medeëigenaars wenst af te zien van de rechtspersoonlijkheid.

Art. 577-7

Als de algemene vergadering van medeëigenaars, die een essentieel orgaan is op het stuk van het beheer van het verdeeld onroerend goed, eenmaal is ingesteld en de algemene werking geregeld is, moeten haar bevoegdheden in sommige aangelegenheden nader worden bepaald.

De eenparigheidsregel, die van toepassing is op de gewone onverdeeldheid en waarvan de wet van 1924

réelle dérogation, est depuis longtemps décriée par les auteurs et les praticiens du droit de la copropriété.

Cette règle, contenue au § 6 de l'article 577-2, étant supplétive de la volonté des parties, les règlements de copropriété se sont, dès l'origine, employés à l'écart; de manière tout à fait générale pour les actes d'administration ordinaire, avec davantage de timidité en ce qui concerne les actes d'administration étendue.

Il est évident que la saine gestion d'un immeuble divisé et l'intérêt bien compris des propriétaires appellent des pouvoirs de décision assez larges dans des domaines dépassant la simple conservation de la chose commune; il faut aussi pallier l'insuffisance des règlements de copropriété à cet égard, voire l'absence totale de clauses adéquates dans nombre de ceux-ci.

C'est à ce souci que répond l'article 577-7 qui prévoit expressément la compétence de l'assemblée générale en ce qui concerne les actes d'administration large et lui reconnaît même certains pouvoirs de disposition.

Il était logique d'imposer cependant, en cette matière, un système de majorités renforcées, tout en laissant à la convention le soin de soumettre des décisions s'y rapportant à des conditions plus strictes encore.

Les actes visés peuvent, en effet, porter atteinte dans une certaine mesure au droit de propriété même des copropriétaires ou à tout le moins entraîner des dépenses importantes dont l'utilité peut être diversement appréciée par ceux-ci.

Il fallait notamment prévoir les modalités de révision des statuts :

La proposition distingue, en continuant de s'inspirer quelque peu des règles prévues par les lois coordonnées sur les sociétés commerciales, les modifications n'affectant pas les éléments essentiels de ceux-ci et qui requièrent une majorité des 3/4 des voix (ainsi, par exemple, l'augmentation du nombre de membres du Conseil de gérance s'il est prévu dans les statuts) et celles affectant plus gravement la convention, exigeant les 4/5^e des suffrages. Elle réserve cependant, de manière impérative, à l'assentiment unanime de tous les copropriétaires une modification des statuts touchant à la répartition des quotes-parts de copropriété.

Indépendamment des actes à caractère purement conservatoire intéressant le bien commun et qui relèvent de la compétence du syndic agissant seul (article 577-8, § 3), l'assemblée doit être nantie des pouvoirs nécessaires pour décider, bien entendu à une majorité suffisamment large, de travaux ou acquisitions utiles visant d'une manière générale à améliorer

geen werkelijke afwijking heeft toegestaan, is reeds lang het voorwerp van kritiek vanwege de rechtsgeleerden en de practici van het medeëigendomsrecht.

Aangezien die regel, opgelegd door artikel 577-2, § 6, afhankelijk is van de wil van de partijen, hebben de reglementen van medeëigendom die mogelijkheid van in den beginne in aanmerking genomen, op zeer algemene wijze met betrekking tot de daden van gewoon beheer, minder algemeen met betrekking tot de daden van uitgebreid beheer.

Het spreekt vanzelf dat het gezond beheer van een verdeeld onroerend goed en de welbegrepen belangen van de eigenaars een vrij ruime beslissingsbevoegdheid vereisen in aangelegenheden die veel verder reiken dan het loutere behoud van de gemeenschappelijke zaak, en dat een eind moet worden gemaakt aan een toestand waarin de reglementen van medeëigendom in dat opzicht onvoldoende expliciet zijn of zelfs geen enkele bepaling daaromtrent bevatten.

Daarin voorziet dus artikel 577-7, waarin uitdrukkelijk de bevoegdheid van de algemene vergadering wordt geregeld met betrekking tot de daden van ruim beheer en waarin deze vergadering een zekere beschikkingsbevoegdheid wordt verleend.

Het bleek echter logisch in dat verband een meer dan gewone meerderheid op te leggen, waarbij het aan de vergadering wordt overgelaten om voor bepaalde besluiten nog strengere voorwaarden te stellen.

Sommige daden kunnen immers tot op zekere hoogte afbreuk doen aan het eigenlijke eigendomsrecht van de medeëigenaars, of althans belangrijke uitgaven tot gevolg hebben waarvan het nut niet steeds op dezelfde wijze wordt ingeschat.

Inzonderheid moest worden bepaald hoe de herziening van de statuten moet verlopen.

In het voorstel, dat ter zake enigszins geïnspireerd is door het bepaalde in de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, wordt het onderscheid gemaakt tussen, enerzijds, de wijzigingen die geen wezenlijk onderdeel van de statuten betreffen en waarvoor een meerderheid van drievierde van de stemmen vereist is (bijvoorbeeld, de verhoging van het aantal leden van enig tussenorgaan, zo dit in de statuten is opgenomen), en, anderzijds, de wijzigingen die wel op een essentieel onderdeel van de overeenkomst betrekking hebben en waarvoor een viervijfde meerderheid vereist is. Het voorstel bepaalt echter ook dat over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de medeëigendom met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars moet worden beslist.

Naast de louter bewarende maatregelen die het gemeenschappelijk goed aanbelangen en die tot de bevoegdheid behoren van de alleen handelende bestuurder (artikel 577-8, § 3), moet de vergadering de nodige bevoegdheid bezitten om, uiteraard met een voldoende ruime meerderheid, te beslissen over werken of verwervingen die, algemeen beschouwd, het onroer-

l'immeuble ou ses équipements communs ou à en accroître le rendement; comme par exemple :

- le remplacement d'équipements vétustes ou obsoletes;
- les travaux et acquisitions destinés à agrandir ou à rénover les locaux, espaces ou équipements communs (ex. acquisition d'une cour ou d'un jardin, incorporation d'un local privatif au domaine commun);
- des modifications à l'aspect extérieur de l'immeuble (façades, châssis, terrasses, toiture);
- la location d'une partie du domaine commun (ex. enseigne publicitaire sur la façade ou la toiture).

Sauf aggravation des conditions de vote stipulée dans le règlement de copropriété, l'assemblée doit ici statuer à la majorité des 3/4 des voix.

De même, il est apparu nécessaire de permettre l'accomplissement d'opérations entrant dans la catégorie des actes de disposition tels que la vente d'une fraction du domaine commun (exemple : vente d'une partie du terrain ne présentant pas ou plus d'utilité pour la copropriété, cession d'une partie commune, une conciergerie par exemple, à titre de lot privatif), la transformation ou la démolition d'une partie de celui-ci, la surélévation de l'immeuble (ou la cession à un tiers du droit de surélever l'immeuble) ainsi que de permettre de modifier la destination de l'immeuble (exemple : immeuble d'habitation situé dans un quartier résidentiel se transformant en zone commerciale ou de bureaux). Pour ces décisions, qui revêtent évidemment un caractère nettement plus exceptionnel et important, le projet prévoit qu'elles ne pourront être prises qu'à une majorité d'au moins 4/5^e des voix.

La même majorité est exigée lorsque l'immeuble a été détruit totalement ou en partie, ou endommagé, pour en décider la reconstruction ou la remise en état.

L'obligation pure et simple de reconstruire l'immeuble a été écartée par l'auteur de la proposition qui a même estimé devoir l'assortir d'une décision prise à une très forte majorité, étant donné le risque trop lourd que peut engendrer une telle opération. Il se peut, en effet, que les indemnités d'assurance soient insuffisantes voire inexistantes et que le coût de la reconstruction ne puisse être supporté par le plus grand nombre de copropriétaires.

Il reste aux minoritaires qui s'estimeraient lésés de se pourvoir en justice contre la décision, conformément d'ailleurs au droit de recours général inscrit à l'article 577-9 de la proposition.

Le § 2 de l'article 577-7 contient deux règles qui ont aussi trait au problème de la reconstruction de l'immeuble détruit ou endommagé. Il fallait, d'une part, rendre impérative la décision d'affectation de l'indemnité d'assurance à la reconstruction ou non de l'immeuble, afin d'éviter les situations complexes aux-

end goed of de gemeenschappelijke voorzieningen moeten verbeteren of het rendement ervan verhogen. Daaronder vallen onder meer :

- vervanging van verouderde of versleten uitrusting;
- werken of verwervingen met het oog op de uitbreiding of de renovatie van gemeenschappelijke lokalen, ruimten en uitrustingen (bijv. aankoop van een binnenplaats of een tuin, overheveling van een privaat lokaal naar het gemeenschappelijk domein);
- wijzigingen aan de buitenkant van het gebouw (gevels, raamwerk, terrassen, dak);
- verhuring van een gedeelte van het gemeenschappelijk domein (bijv. reclamebord aan de gevel of op het dak).

In die gevallen beslist de vergadering met een drievierde meerderheid, tenzij het reglement van mede-eigendom strengere voorwaarden stelt.

Het is eveneens nodig gebleken verrichtingen mogelijk te maken welke tot de daden van beschikking behoren, zoals de verkoop van een gedeelte van het gemeenschappelijk domein (bijv. de verkoop van een gedeelte van de grond dat van weinig of geen nut is voor de mede-eigendom, overdracht van een gemeenschappelijk gedeelte bij wijze van privaat kavel, zoals een conciërgewoning), de verbouwing of afbraak van een gedeelte ervan, de verhoging van het gebouw (of de overdracht, aan een derde, van het recht om het gebouw te verhogen), alsook te voorzien in de mogelijkheid om de bestemming van het gebouw te wijzigen (bijv. een woonhuis gelegen in een residentiële wijk, dat tot een handels- of kantoorcomplex wordt omgevormd). Voor dergelijke beslissingen die uiteraard veel verreikender en vrij uitzonderlijk zijn, schrijft het voorstel een meerderheid van ten minste viervijfde van de stemmen voor.

Een zelfde meerderheid is vereist indien beslist moet worden over de heropbouw of de herstelling van een gebouw dat geheel of gedeeltelijk vernield dan wel beschadigd is.

De auteurs van het wetsvoorstel hebben niet in de verplichting voorzien om het gebouw gewoonweg herop te bouwen; zij hebben geoordeeld dat de beslissing tot heropbouw met een zeer grote meerderheid moet worden genomen, gelet op het bijzonder zware risico dat een dergelijke verrichting kan meebrengen. Het is immers mogelijk dat de door de verzekering betaalde vergoedingen onvoldoende of zelfs onbestaande zijn, en dat de meeste mede-eigenaars de kosten voor de heropbouw niet kunnen dragen.

Overeenkomstig artikel 577-9 van het voorstel kunnen de in de minderheid gestelde mede-eigenaars die zich benadeeld achten, steeds in rechte optreden tegen een dergelijke beslissing.

Artikel 577-7, § 2, bevat twee bepalingen die allebei eveneens verband houden met het probleem van de heropbouw van het vernielde of beschadigde gebouw. Enerzijds moest aan de beslissing tot aanwending van de verzekeringsvergoeding voor het al dan niet heropbouwen van het onroerend goed een dwingend

quelles donnerait lieu l'application de l'article 10 de la loi hypothécaire ou une clause du contrat d'assurances qui permettrait à l'assureur d'exiger que l'immeuble soit reconstruit.

Il convenait de préciser, d'autre part, que les frais de réfection ou de reconstruction était à la charge de tous les copropriétaires, quelle que soit la partie de l'immeuble endommagée.

Article 577-8

Cet article est entièrement consacré à celui qui est chargé de représenter l'association des copropriétaires dans tous ce qui intéresse l'administration de l'immeuble et d'exécuter les décisions prises en assemblée générale, par une majorité simple ou qualifiée, c'est-à-dire le syndic ou gérant. Il sera question successivement de sa nomination et de la publicité donnée à celle-ci, de ses pouvoirs et de sa mission, de son remplacement et de sa révocation.

Il a déjà été fait allusion au syndic antérieurement, dans d'autres dispositions de la proposition. Ainsi, à l'article 577-4, § 1^{er}, 3°, on peut lire que le règlement de copropriété doit comprendre « le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat ». On en déduira qu'il appartient au premier chef aux rédacteurs dudit règlement de décider comment le syndic est nommé, si eux-mêmes ne l'ont pas désigné, quels sont ses pouvoirs et quelle est la durée de son mandat. Sur ces différents points, la loi ne sera donc que supplétive : elle aura seulement pour tâche de combler les lacunes dans les statuts de l'immeuble ou de les compléter.

Un autre article, l'article 577-5, 1°, laisse pressentir l'importance de la mission du syndic en indiquant que le siège de l'association des copropriétaires se trouve au domicile du syndic ou, si c'est une personne morale qui remplit cette fonction, au siège de celle-ci.

Enfin, à propos de l'exercice du droit de vote à l'assemblée générale, l'article 577-6, § 4 interdit de désigner le syndic comme mandataire.

Pour être complet, il faut signaler aussi l'article 577-7, § 1^{er}, a, qui confère indirectement au syndic le pouvoir d'entreprendre certains travaux affectant les parties communes, sans préciser lesquels.

Le § 1 de l'article 577-8 concerne donc la nomination du syndic et la nature de sa mission. En principe, le premier syndic sera nommé par la première assemblée générale, s'il n'a pas été désigné par le règlement de copropriété. bien que le texte ne le dise pas expressément, c'est aussi l'assemblée générale qui, plus tard, nommera les successeurs du premier syndic,

carakter worden verleend, ten einde ingewikkelde toestanden te voorkomen waartoe artikel 10 van de hypotheekwet of een of ander beding in de verzekeringsovereenkomst, waardoor de verzekeraar kan eisen dat het onroerend goed heropgebouwd wordt, zou kunnen leiden.

Anderzijds moest worden bepaald dat de kosten van heropbouw of herstel ten laste komen van alle medeëigenaars, ongeacht welk gedeelte van het onroerend goed beschadigd is.

Art. 577-8

Dit artikel is geheel gewijd aan de bestuurder, d.i. de persoon die de vereniging van medeëigenaars vertegenwoordigt in al wat het beheer van het onroerend goed betreft en die de beslissingen uitvoert welke de algemene vergadering met een gewone of een gekwalificeerde meerderheid heeft genomen. Achtereenvolgens worden zijn aanstelling behandeld en de bekendmaking ervan, zijn bevoegdheden en taken, zijn vervanging en ontslag.

In vorige bepalingen van het wetsvoorstel is de bestuurder reeds ter sprake gekomen. Zo bepaalt artikel 577-4, § 1, 3°, dat het reglement van medeëigendom de wijze van benoeming van een bestuurder moet bevatten, de omvang van diens bevoegdheid en de duur van de lastgeving. Daaruit moet worden afgeleid dat het in de eerste plaats de stellers van voornoemd reglement zijn die moeten beslissen hoe de bestuurder wordt aangesteld indien zij hem niet hebben aangewezen, welke zijn bevoegdheden zijn en hoe lang zijn lastgeving duurt. Op al die punten voorziet de wet dus slechts in aanvullende rechtsregels : zij vult de eventuele leemten in de statuten van het onroerend goed aan.

Artikel 577-5, 1°, geeft reeds enigszins aan hoe belangrijk de opdracht van de bestuurder wel is door te stellen dat de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is in de woonplaats van de bestuurder, of in diens maatschappelijke zetel indien die opdracht door een rechtspersoon wordt uitgevoerd.

Tot slot stelt artikel 577-6, § 4, in verband met de uitoefening van het stemrecht in de algemene vergadering dat de bestuurder niet als houder van een volmacht kan worden aangesteld.

Volledigheidshalve moet ook artikel 577-7, § 1, a, worden aangehaald op grond waarvan de bestuurder onrechtstreeks de bevoegdheid verleend wordt om bepaalde werken uit te voeren betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, zonder dat wordt gespecificeerd om welke werken het hier gaat.

Artikel 577-8, § 1, heeft betrekking op de benoeming en de opdracht van de bestuurder. In beginsel wordt de eerste bestuurder benoemd door de eerste algemene vergadering indien hij niet is aangewezen in het reglement van medeëigendom. Hoewel de tekst zulks niet uitdrukkelijk bepaalt, is het ook de algemene vergadering die later de opvolgers van de eerste

lorsque le poste sera vacant, sous réserve bien entendu de ce que prescrirait le règlement de copropriété quant à la procédure à suivre, aux majorités requises, et aux conditions à remplir pour pouvoir être nommé.

Enfin, il a fallu prévoir le cas où l'assemblée générale ne parviendrait pas à prendre une décision et donner au juge de paix la compétence de nommer le syndic, car il ne serait guère concevable que la place reste longtemps sans titulaire.

Pour mettre un terme aux controverses (cfr. « la copropriété » édité par P. Dehan, éd. de l'Université de Bruxelles, 1985, p. 206, spécialement n° 2.4) il est dit à l'alinéa 2 que le syndic est le représentant de l'association des copropriétaires, désormais dotée de la personnalité juridique. Il ne faut donc plus se demander s'il est mandataire de tous les copropriétaires ou seulement de la majorité au sein de l'assemblée générale. En sa qualité de « représentant » de l'association, le syndic agira pour elle comme demandeur ou défendeur dans toutes les actions intéressant la copropriété.

Mais son pouvoir de représentation ne s'arrête pas là. C'est aussi « dans la gestion affaires communes » que le syndic agit au nom et pour le compte de l'association, ce qui signifie qu'il sera chargé de réaliser l'objet social de celle-ci : la conservation et l'administration de l'immeuble.

L'importance de la mission du syndic justifie que l'on prenne des dispositions afin de permettre à tous de l'identifier. Ceci est d'autant plus important que, comme il sera dit plus loin, c'est au domicile (ou au siège social) du syndic que doit être déposé le règlement d'ordre intérieur, où il pourra être consulté sans frais par toute personne intéressée. Il en va de même en ce qui concerne les décisions de l'assemblée générale, qui sont consignées dans un registre déposé au domicile ou au siège social du syndic.

Il ne faut donc pas s'étonner que l'on donne une certaine publicité à sa désignation ou à sa nomination. La mesure la plus simple et la plus efficace a paru être le dépôt de l'acte de nomination au greffe de la justice de paix du canton où l'immeuble est situé. Ceci est prévu dans le § 2 de l'article 577-8 dont les diverses dispositions n'appellent, pour le surplus, aucun commentaire. Initialement, il avait été proposé de centraliser toutes les informations concernant un même immeuble au bureau de la conservation des hypothèques.

Il s'agissait de mettre sur pied un système calqué sur celui applicable aux bateaux, qui consiste dans le simple dépôt à la conservation des hypothèques d'un dossier, ouvert par bateau, reprenant toutes les informations le concernant, et que tout intéressé peut venir consulter. Mais l'application d'un tel système

bestuurder zal aanstellen wanneer die betrekking komt open te staan, uiteraard onder voorbehoud van wat het reglement van medeëigendom voorschrijft, met betrekking tot de te volgen procedure, de vereiste meerderheid en de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om te worden benoemd.

Tevens moest worden voorzien in het geval waarin de algemene vergadering er niet in slaagt een beslissing te nemen : alsdan wordt aan de vrederechter de bevoegdheid toegekend om de bestuurder te benoemen : het is immers ondenkbaar dat die functie lange tijd onbezet blijft.

Om aan bepaalde controversen een eind te maken (zie « La copropriété », P. Dehan, Ed. de l'Université de Bruxelles, 1985, blz. 206, inzonderheid n° 2.4) stelt het tweede lid van paragraaf 1 dat de bestuurder de met rechtspersoonlijkheid beklede vereniging van medeëigenaars vertegenwoordigt. De vraag rijst dus niet meer of hij de lasthebber is van alle medeëigenaars, dan wel van een meerderheid binnen de algemene vergadering. Als « vertegenwoordiger » van de vereniging treedt hij als eiser en als verweerder in haar plaats op in alle rechtsgedingen die de medeëigendom aangaan.

Zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid houdt daar evenwel niet op. Hij treedt immers ook op, in naam en voor rekening van de vereniging, « voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken », wat betekent dat hij ermee belast is het doel van de vereniging te verwezenlijken, met name het behoud en het beheer van het onroerend goed.

Gezien de belangrijkheid van de opdracht van de bestuurder is het verantwoord bepalingen uit te vaardigen op grond waarvan hij door iedereen kan worden geïdentificeerd, te meer daar het, zoals hierna is aangegeven, in de woonplaats (of de maatschappelijke zetel) van de bestuurder is dat het huishoudelijk reglement moet worden neergelegd, waar het zonder kosten door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. Zulks geldt ook voor de beslissingen van de algemene vergadering die worden opgetekend in een register dat in de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de bestuurder blijft berusten.

Het is dan ook normaal dat aan zijn aanstelling of benoeming enige openbaarheid wordt gegeven. De eenvoudigste en meest doeltreffende wijze van openbaarmaking is de neerlegging gebleken van de akten van benoeming ter griffie van het vredegerecht van het kanton waar het onroerend goed gelegen is, zoals bepaald in artikel 577-8, § 2, dat voor het overige geen verdere toelichting behoeft. Oorspronkelijk was voorgesteld alle gegevens omtrent een zelfde onroerend goed te verzamelen op het hypotheekkantoor.

Een regeling moest dus worden uitgewerkt die geïnspireerd is door de regeling toepasselijk op de boten, en die bestaat in de loutere neerlegging op het hypotheekkantoor van een dossier voor iedere boot afzonderlijk, dat alle gegevens dienaangaande bevat, en dat iedere belanghebbende kan raadplegen. De

aux immeubles nécessiterait une modification fondamentale de la loi hypothécaire.

A défaut d'une telle réforme, il est nécessaire de tenir compte des prescriptions actuelles de la loi hypothécaire (qui ne prévoient que la transcription des actes) et notamment de son article 2 (« Les jugements, les actes sous seing privés reconnus en justice ou devant notaire seront seuls admis à la transcription »). Comme le plus souvent la nomination du syndic aura lieu par acte sous seing privé (décision de l'assemblée générale), celui-ci ne pourra, dans l'état actuel de la loi, ni être simplement « déposé », ni être transcrit. C'est pourquoi, on a proposé le dépôt de l'acte au greffe de la justice de paix.

En principe, c'est le règlement de copropriété qui définira les pouvoirs du syndic. A titre supplétif, le § 3 indique ce que, en toute hypothèse, le syndic a pour mission d'accomplir : de convoquer l'assemblée générale, de prendre note de ses décisions et de les exécuter. Le pouvoir qui est reconnu au syndic « d'accomplir tous actes conservatoires » inclut évidemment celui de faire exécuter les travaux urgents et nécessaires pour la conservation de l'immeuble ou l'entretien des parties communes (comparer avec l'article 18 de la loi française du 10 juillet 1965 disant que le « syndic est chargé ... d'administrer l'immeuble, de pouvoir à sa conservation ... et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci »).

Comme tout mandataire, le syndic est responsable de sa gestion « suivant les règles de droit commun », à l'égard des propriétaires et des tiers (Aeby, « La propriété des appartements », 3^e édit. 1983, n° 452). Il ne peut à l'égard des propriétaires et des tiers déléguer ses pouvoirs que temporairement ou pour une fin déterminée, avec l'accord de l'assemblée générale.

Le cas échéant, il serait fait application de l'article 1994 du Code civil lorsque la substitution n'aura pas été approuvée.

Le § 5 n'exige guère de commentaire. Que le syndic soit malade, absent, en voyage ou longtemps inactif, il est permis aux copropriétaires, aux créanciers et à tout intéressé de demander au juge de paix de désigner un administrateur provisoire. Cette mesure, essentiellement temporaire, sera bien entendu inutile si l'assemblée générale révoque le syndic et en nomme un nouveau, ce qu'elle peut toujours faire. Aux termes du § 6, le syndic est en effet toujours révocable, même s'il a été nommé pour un temps déterminé, conformément aux règles du mandat (article 2004 du Code civil). Il n'a pas paru nécessaire d'ajouter que le

toepassing van een dergelijke regeling op onroerende goederen vergt evenwel een fundamentele wijziging van de hypotheekwet.

Bij gebreke van een dergelijke hervorming moet rekening worden gehouden met de huidige bepalingen van de hypotheekwet (waarin alleen de overschrijving van akten voorgeschreven is), inzonderheid artikel 2 (« Alleen vonnissen, authentieke akten en in rechte of voor notaris erkende onderhandse akten worden ter overschrijving aangenomen. »). Aangezien de benoeming van de bestuurder meestal door middel van een onderhandse akte zal geschieden (besluit van de algemene vergadering), zal die akte in de huidige stand van de wetgeving niet zonder meer kunnen worden neergelegd, noch overgeschreven. Daarom wordt de neerlegging van de akte ter griffie van het vredegericht voorgesteld.

In beginsel wordt de bevoegdheid van de bestuurder bepaald in het reglement van medeëigendom. Bij wijze van aanvulling geeft § 3 aan wat, hoe dan ook, de taak is van de bestuurder, te weten de algemene vergadering bijeenroepen, de besluiten van de algemene vergadering notuleren en ze uitvoeren. De bevoegdheid van de bestuurder om « alle bewarende maatregelen te treffen » houdt uiteraard ook de uitvoering in van de werken die dringend nodig zijn voor het behoud van het onroerend goed of voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten (vergelijk met artikel 18 van de Franse wet van 10 juli 1965 naar luid waarvan « le syndic est chargé ... d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation ... et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci »).

Overeenkomstig de regels van het gemeen recht is ten aanzien van de eigenaars en van derden de bestuurder, zoals iedere lasthebber, aansprakelijk voor zijn beheer (Aeby, « La propriété des appartements », 3^e druk 1983, n° 452). Hij kan zijn bevoegdheid, ten aanzien van de eigenaars en van derden, slechts tijdelijk of voor een bepaald doel overdragen met instemming van de algemene vergadering.

In voorkomend geval is artikel 1994 van het Burgerlijk Wetboek toepasselijk wanneer de indeplaatsstelling niet is goedgekeurd.

Paragraaf 5 behoeft geen toelichting. Indien de bestuurder ziek is, afwezig, op reis of voor lange tijd inactief, kan een medeëigenaar, een schuldeiser of iedere belanghebbende, de vrederechter verzoeken een voorlopige bewindvoerder aan te wijzen. Een dergelijke, in wezen tijdelijke maatregel is uiteraard onnodig indien de algemene vergadering de bestuurder ontslaat en een nieuwe benoemt, iets waartoe zij te allen tijde kan besluiten. Naar luid van § 6 kan de bestuurder immers te allen tijde worden ontslagen, ook al is hij overeenkomstig de regels met betrekking tot zijn opdracht (artikel 2004 van het Burgerlijk

syndic peut être réélu, car rien ne s'oppose à une telle décision de l'assemblée générale.

Pour terminer, il suffira de rappeler qu'en l'absence de syndic, ou en cas d'inaction de celui-ci, l'assemblée générale ne pourra être convoquée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un autre procédé (577-4, § 1, 3°). C'est pourquoi, le § 5, alinéa 2 permet la convocation de l'assemblée générale à la demande des copropriétaires représentant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

On observera enfin que le texte de l'article 577-8 ne vise qu'un syndic, personne morale ou physique envisagée comme entité unique. Ceci est conforme à la philosophie du système envisagé : à chacun sa responsabilité; autant que faire se peut, la responsabilité doit être personnelle. Un système autorisant la collégialité de syndics ne ferait que reposer tous les problèmes rencontrés à propos de l'assemblée générale des copropriétaires (quorum, majorités, etc.).

Cela dit, rien n'empêche la création de ce que l'on pourrait appeler des « organes-relais » notamment des conseils ou comités de gérance. Ces organes, dans l'esprit de la proposition ne pourraient être conçus que comme des émanations de l'assemblée générale.

Article 577-9

L'article 577*bis* actuel du Code civil qui constitue le Chapitre III du Titre II du Code civil et qui est intitulé « De la copropriété » n'attribue pas la personnalité juridique à l'association des copropriétaires indivis.

On sait que cette situation amène de grandes difficultés pour la gestion d'un immeuble en copropriété.

L'article 577-5*nouveau* attribue la personnalité juridique à l'association des copropriétaires.

L'article 577-9 règle la façon dont l'association des copropriétaires peut ester en justice tant en demandant qu'en défendant.

Elle est représentée pour ce faire par le syndic, conformément à ce qui est prévu à l'article 577-8.

La décision d'agir en justice devra être prise conformément aux statuts de l'immeuble.

L'article 577-9 prévoit également que tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot et peut, seul, demander la nullité d'une décision de l'assemblée générale qu'il estime irrégulière, frauduleuse ou abusive.

Wetboek) benoemd voor een bepaalde duur. Het was niet nodig hieraan toe te voegen dat de bestuurder opnieuw kan worden verkozen, aangezien niets een dergelijke beslissing van de algemene vergadering in de weg staat.

Tot slot volstaat het eraan te herinneren dat indien de bestuurder afwezig of inactief is, de algemene vergadering niet kan worden bijeengeroepen tenzij het reglement van medeëigendom daarin voorziet (artikel 577-4, § 1, 3°). Daarom bepaalt het tweede lid van paragraaf 5 dat de algemene vergadering kan worden bijeengeroepen op verzoek van de medeëigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Op te merken valt dat in de tekst van artikel 577-8 slechts sprake is van een bestuurder, natuurlijke persoon of rechtspersoon, die als een enkele entiteit wordt aangezien. Zulks is in overeenstemming met de strekking van de voorgestelde regeling, namelijk ieder draagt zijn eigen verantwoordelijkheid : de aansprakelijkheid van een ieder moet zoveel mogelijk persoonlijk worden uitgeoefend. Een regeling waarbij het bestuur door een college van personen kan worden uitgeoefend, zou alle problemen in verband met de algemene vergadering van medeëigenaars (quorum, meerderheid enz.) opnieuw doen rijzen.

Niets belet echter de oprichting van « tussenorganen ». Naar de geest van het wetsvoorstel, kunnen dergelijke organen slechts worden beschouwd als uitvloeisels van de algemene vergadering.

Art. 577-9

Het huidige artikel 577*bis* van het Burgerlijk Wetboek, dat hoofdstuk III behelst van titel II van het Burgerlijk Wetboek en dat het opschrift « Medeëigendom » draagt, kent aan de vereniging van medeëigenaars in onverdeeldheid geen rechtspersoonlijkheid toe.

Vastgesteld werd dat dit grote moeilijkheden meebrengt voor het beheer van een onroerend goed in medeëigendom.

Het nieuwe artikel 577-5 kent rechtspersoonlijkheid toe aan de vereniging van medeëigenaars.

Artikel 577-9 regelt de wijze waarop de vereniging van medeëigenaars in rechte kan optreden, als eiser en als verweerder.

Daartoe wordt zij vertegenwoordigd door een bestuurder, overeenkomstig het bepaalde in artikel 577-8.

Het besluit om in rechte op te treden moet worden genomen volgens de statuten van het onroerend goed.

Artikel 577-9 bepaalt tevens dat iedere medeëigenaar, alleen handelend, alle rechtsvorderingen betreffende zijn kavel kan instellen, en dat hij, alleen handelend, de nietigheid kan vragen van een door de algemene vergadering genomen beslissing, welke hij onregelmatig, bedrieglijk of wederrechtelijk acht.

Cette disposition est essentielle pour qu'un ou plusieurs copropriétaires minoritaires puissent faire valoir leurs droits face à une majorité de copropriétaires.

Le copropriétaire qui désire exercer seul une action relative à son appartement est obligé d'en avertir au préalable le syndic afin de permettre à celui-ci de se joindre éventuellement à l'action.

Ceci pourrait être utile s'il s'agissait, par exemple, d'une action contre un entrepreneur de travaux qui aurait causé des dommages à certaines parties de l'immeuble (ou contre un voisin qui aurait endommagé un mur mitoyen). L'avertissement au syndic ne serait par contre pas nécessaire si l'action du copropriétaire était dirigée contre un locataire en défaut de payer son loyer. Dans un tel cas, les autres propriétaires n'ont aucun intérêt à se joindre à l'action.

L'article 577-9 prévoit d'autres dispositions qui visent toutes à permettre à un ou plusieurs minoritaires de se faire entendre et de faire prendre les décisions qu'ils jugent utiles au bien commun.

Article 577-10

Ce texte, d'une importance capitale, est repris dans la section IV du Chapitre IV, qui tend à régler notamment les problèmes de publicité et d'opposabilité de l'ensemble des dispositions appelées à régir l'immeuble ou les immeubles soumis au régime prévu par ledit Chapitre IV.

La règle de base est celle que prévoit la § 3 de ce texte : tout intéressé peut agir directement contre quiconque violerait une disposition des statuts (acte de base et règlement de copropriété) ou du règlement d'ordre intérieur, ou agirait à l'encontre d'une décision de l'assemblée générale.

Cette disposition est, de nature à tarir une série de controverses dont la jurisprudence se fait l'écho. Il en découle, par exemple que le simple locataire d'un étage ou d'un appartement qui aurait à se plaindre de la violation d'une des dispositions susdites est en droit d'agir directement contre l'auteur de cette violation, que ce dernier soit lui-même propriétaire d'un étage ou d'un appartement, usufruitier, usager, voire locataire. A l'inverse, pour prendre un autre exemple, le propriétaire d'un appartement pourrait agir directement contre le locataire d'un bien privatif voisin qui violerait une décision de l'assemblée générale, valablement prise.

On notera que la disposition du § 3 précise que l'action pourra être intentée par tout intéressé. Cela signifie par exemple qu'un particulier, voisin de l'immeuble divisé, pourrait agir directement contre tout

Die bepaling is van wezenlijk belang opdat een of meer in de minderheid gestelde medeëigenaars hun rechten kunnen doen gelden tegenover de meerderheid van de medeëigenaars.

De medeëigenaar die als enige een vordering wenst in te stellen met betrekking tot zijn appartement, moet vooraf de bestuurder ervan in kennis stellen, zodat deze zich daar eventueel kan bij aansluiten.

Zulks kan nuttig blijken, bijvoorbeeld in geval van een rechtsvordering tegen een aannemer die schade heeft toegebracht aan bepaalde gedeelten van het onroerend goed, of tegen een buur die een gemene muur heeft beschadigd. De in kennisstelling van de bestuurder is echter niet nodig indien de rechtsvordering van de medeëigenaar gericht is tegen een huurder die verzuimd heeft zijn huur te betalen. In dat geval hebben de overige medeëigenaars er geen belang bij zich bij de rechtsvordering aan te sluiten.

Artikel 577-9 bevat nog andere bepalingen die alle aan een of meer in de minderheid gestelde medeëigenaars de mogelijkheid bieden hun stem te doen horen en beslissingen te doen nemen die zij nuttig achten voor het gemeenschappelijk welzijn.

Art. 577-10

Deze uiterst belangrijke tekst is opgenomen in afdeling IV van hoofdstuk IV, die onder meer de problemen van de openbaarheid en de tegenstelbaarheid regelt van de voorzieningen met betrekking tot het onroerend goed of de onroerende goederen die onder toepassing van hoofdstuk IV vallen.

De grondregel is vervat in § 3 van het artikel : iedere belanghebbende kan rechtstreeks in rechte optreden tegen eenieder die een bepaling van de statuten (akte van splitsing en reglement van mede-eigendom) of van het huishoudelijk reglement schendt, of die handelt in strijd met een besluit van de algemene vergadering.

Die bepaling kan een eind maken aan een reeks controverses die voor de rechtbanken zijn gebracht. Daaruit vloeit onder meer voort dat een gewone huurder van een verdieping of van een appartement die zich beklaagt over de niet-naleving van een van voornoemde bepalingen, rechtstreeks in rechte kan optreden tegen degene die de betrokken bepaling niet heeft nageleefd, ongeacht of deze laatste zelf eigenaar is van een verdieping of een appartement, vruchtgebruiker, gebruiker of huurder. Omgekeerd kan de eigenaar van een appartement rechtstreeks in rechte optreden tegen de huurder van een belendend privaat gedeelte die een door de algemene vergadering geldig genomen beslissing schendt.

Op te merken valt dat naar luid van § 3 iedere belanghebbende een vordering kan instellen. Dat houdt onder meer in dat een particulier, die een buur is van het onverdeeld onroerend goed, rechtstreeks in

occupant violant une disposition du règlement de copropriété.

Bien entendu, un tel système suppose que les dispositions des statuts et du règlement d'ordre intérieur, de même que les décisions de l'assemblée générale, fassent l'objet d'une forme de publicité et que, par ce moyen, soit instauré un système d'opposabilité permettant d'éviter que l'auteur de la violation puisse échapper à condamnation, au motif que la règle qu'on lui reprocherait d'avoir violé ne s'imposait pas à lui.

En ce qui concerne les statuts (acte de base et règlement de copropriété), aucune difficulté ne se pose. Constatés dans un acte notarié, soumis à transcription à la Conservation des hypothèques, ceux-ci doivent être par nature considérés comme étant de « statut réel », pour reprendre une expression consacrée par la doctrine et les praticiens. Transcrits, ils doivent être respectés par « tout intéressé » et peuvent pareillement être invoqués par « tout intéressé », conformément à la règle inscrite dans le § 3.

Le problème ne se pose qu'en ce qui concerne les autres dispositions et décisions.

Ainsi en est-il des dispositions du règlement d'ordre intérieur, s'il en existe un. A cet égard, le paragraphe premier met en oeuvre une mesure de publicité minimale, en exigeant qu'il soit déposé au domicile ou au siège social du syndic, dans le mois de sa rédaction, à l'initiative de son auteur. Si l'auteur du règlement d'ordre intérieur est par exemple le promoteur-vendeur, il doit effectuer le dépôt évoqué au texte dans le même laps de temps; si la désignation du syndic se réalise plus tard, c'est au syndic lui-même qu'il incombe d'effectuer le dépôt, dans le mois de sa désignation.

En toute hypothèse, le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé (§ 1^{er}, alinéa 3); du fait de son dépôt, il devient opposable aux tiers (§ 1^{er}, alinéa 4). Cela signifie que tout intéressé est, dès lors, en droit d'agir contre quiconque violerait l'une de ses dispositions.

La proposition envisage, dans le même contexte, le cas des modifications que l'assemblée générale pourrait apporter au règlement d'ordre intérieur. A cet égard, elle précise que le syndic met à jour, sans délai, ledit règlement (§ 1^{er}, alinéa 2).

La mise à jour assure pareillement l'opposabilité aux tiers des modifications (§ 1^{er}, alinéa 4).

Un problème analogue au précédent se pose à propos des décisions de l'assemblée générale n'apportant aucune modification aux statuts et au règlement d'ordre intérieur. A cet égard, il est proposé d'adopter un système analogue à celui qui vient d'être décrit. Voyez sur ce point le projet de § 2. On attirera l'atten-

rechte kan optreden tegen iedere bewoner die een bepaling van het reglement van medeëigendom schendt.

Een dergelijke regeling veronderstelt uiteraard dat de statuten en het huishoudelijke reglement, alsmede de besluiten van de algemene vergadering openbaar worden gemaakt en dat derhalve een stelsel van tegenstelbaarheid wordt ingevoerd waardoor wordt voorkomen dat hij die een bepaling ervan niet heeft nageleefd, aan een veroordeling kan ontkomen omdat dat de bepaling die hij heeft geschonden, niet op hem toepasselijk zou zijn.

Met betrekking tot de statuten (akte van splitsing en reglement van medeëigendom) rijst er geen probleem. Vastgelegd in een notariële akte en ter overschrijving voorgelegd op het hypotheekkantoor moeten zij uit de aard van de zaak beschouwd worden als hebbende een « zakelijk statuut », zoals in de rechtsleer en door practici wordt gesteld. Zodra zij overgeschreven zijn, moeten zij door « iedere belanghebbende » worden nageleefd en kan evenzo « iedere belanghebbende » zich daarop beroepen overeenkomstig het bepaalde in § 3.

Alleen met betrekking tot de overige bepalingen en besluiten kunnen er problemen ontstaan.

Zulks geldt onder meer in verband met het huishoudelijk reglement, zo er een is. Zo schrijft § 1 een minimumvorm van openbaarmaking voor, in die zin dat geëist wordt dat het reglement op verzoek van zijn opsteller, binnen een maand na de opstelling ervan, neergelegd wordt in de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de bestuurder. Ingeval de opsteller van het huishoudelijk reglement bijvoorbeeld de bouwondernemer-verkoper is, moet hij voornoemde neerlegging binnen een zelfde tijd uitvoeren; wordt de bestuurder achteraf aangewezen, dan moet hijzelf binnen een maand na zijn aanstelling de neerlegging doen.

Het huishoudelijk reglement kan steeds ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende worden geraadpleegd (§ 1, derde lid); als gevolg van de neerlegging ervan kan het aan derden worden tegengeworpen (§ 1, vierde lid). Zulks betekent dat iedere belanghebbende dan kan optreden tegen al wie een van die bepalingen overtreedt.

In dezelfde context voorziet het wetsvoorstel ook in het geval waarin de algemene vergadering wijzigingen aanbrengt in het huishoudelijk reglement. Daarentrent bepaalt het voorstel dat de bestuurder zonder verwijl voornoemd reglement biwerkt (§ 1, tweede lid).

Door het bijwerken van het reglement kunnen de wijzigingen eveneens aan derden worden tegengeworpen (§ 1, vierde lid).

Een probleem, analoog met het voorgaande, rijst met betrekking tot de besluiten van de algemene vergadering die geen wijziging in de statuten of in het huishoudelijke reglement inhouden. In dat verband wordt voorgesteld een regeling aan te nemen die gelijk is aan die welke hiervoren is omschreven (zie ter zake

tion sur le fait que ce texte prévoit qu'il doit être tenu un registre des décisions de l'assemblée générale.

Restait un dernier point à trancher. Il ne convenait pas que, assigné pour cause d'une violation d'une disposition des statuts ou du règlement d'ordre intérieur, ou encore d'une décision de l'assemblée générale, un occupant de l'immeuble puisse, suite à une négligence, invoquer l'inopposabilité à son égard de la disposition ou de la décision invoquée. C'est la raison pour laquelle le § 4 établit un régime de responsabilité inspiré de l'article 2 de la loi hypothécaire. Si certaines dispositions de la présente proposition sont de nature à aggraver le statut du syndic, il importe de considérer que le sort de la propriété par étages ou appartements dépend, plus que jamais, non d'« amateurs » mais de personnes conscientes de leurs responsabilités.

Article 577-11

Cette disposition règle de façon impérative l'obligation à la dette des nouveaux copropriétaires à l'égard de l'assemblée générale. Ainsi que le stipule cet article, la contribution à la dette demeure bien entendu dans le domaine de la liberté contractuelle et peut faire l'objet d'une convention spécifique entre l'ancien et le nouveau copropriétaire ou d'une disposition testamentaire.

Il est nécessaire de prévoir contre qui — ancien ou nouveau copropriétaire — l'assemblée générale pourra se retourner en cas de mutation d'un lot, pour obtenir paiement des sommes dues à la copropriété en fonction de la quote-part dans les biens immobiliers indivis. Le terme mutation couvre tous les cas, à savoir aussi bien le transfert du lot à titre gratuit entre vifs ou à cause de mort que son transfert à titre onéreux.

N'ont été prévues que les hypothèses où des sommes seraient dues à la copropriété. Si, postérieurement à la mutation, la copropriété perçoit soit le produit de la vente d'un bien, soit le montant de primes de toute nature, soit des dommages et intérêts versés par des tiers à l'issue d'une procédure en justice ou d'une transaction, soit toute autre somme, l'affectation de ces ressources sera décidée par l'assemblée générale. L'ancien copropriétaire ne pourra en revendre une part quelconque. Il est bien normal que ce soit l'organe de décision de la copropriété qui statue et décide souverainement de l'usage qu'il convient de faire de ces rentrées d'argent.

Ont donc été retenues quatre hypothèses :

1. Lorsque l'assemblée générale a décidé avant la date de la mutation d'entreprendre des travaux de conservation, d'entretien, de réparation ou de réfection mais que le paiement n'est exigible qu'après cette

de voorgestelde § 2). Op te merken valt dat naar luid van het wetsvoorstel de besluiten van de algemene vergadering verplicht in een register moeten worden opgetekend.

Nog een laatste punt moest worden geregeld : het is ondenkbaar dat een bewoner van het gebouw die gedagvaard wordt wegens niet-naleving van een bepaling in de statuten of in het huishoudelijk reglement, of van een besluit van de algemene vergadering, als gevolg van enige nalatigheid zou kunnen aanvoeren dat de betrokken bepaling of besluit hem niet kan worden tegengeworpen. Daarom voert § 4 een verantwoordelijkheidsregeling in die geïnspireerd is door artikel 2 van de hypotheekwet. Sommige bepalingen in dit voorstel zijn van die aard dat ze het statuut van de bestuurder verzwaren, maar het bestuur van de horizontale eigendom is dan ook meer dan ooit een taak die is weggelegd voor personen die zich van hun verantwoordelijkheid bewust zijn, en niet voor « amateurs ».

Art. 577-11

Deze bepaling regelt op dwingende wijze de schuldverplichting van de nieuwe eigenaars ten aanzien van de algemene vergadering. Zoals in dit artikel wordt bepaald, behoort de bijdrage in de schuld tot de sfeer van de vrijheid van overeenkomst en kan daaromtrent dus een specifieke overeenkomst worden gesloten tussen de vroegere en de nieuwe medeëigenaar, of kan daaromtrent een beschikking bij testament worden genomen.

Bepaald moet worden op wie — de vroegere of de nieuwe medeëigenaar — de algemene vergadering zich in geval van overgang van een kavel kan verhalen met het oog op de betaling van de bedragen verschuldigd aan de medeëigendom, naar verhouding van het aandeel in de onverdeelde onroerende goederen. De term « overgang » omvat alle gevallen, zowel de overgang om niet van de kavel onder levenden of wegens overlijden, als de overgang onder bezwarende titel.

Voorzien wordt alleen in de gevallen waarin bedragen verschuldigd zijn aan de medeëigendom. Indien de medeëigendom na de overgang ofwel de opbrengst van de verkoop van een goed int, ofwel allerhande premies, ofwel schadevergoeding door derden betaald na afloop van een rechtsgeding of van een transactie, of enig ander bedrag, wordt over de bestemming van die gelden beslist door de algemene vergadering. De vroegere medeëigenaar kan daarvan niets opeisen. Het is ook maar normaal dat het beslissingsorgaan van de medeëigendom eigenmachtig over de aanwending van dergelijke inkomsten beslist.

Aldus is in vier gevallen voorzien :

1. Indien de algemene vergadering voor de datum van de overgang besloten heeft werken van behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing uit te voeren, met dien verstande dat de betaling van de desbetreffende kosten pas na de overgang opeisbaar wordt,

mutation, le copropriétaire nouveau qui bénéficiera de ces travaux utiles voire indispensables supportera le coût de ceux-ci en fonction de sa quote-part dans les biens indivis.

Les dépenses visées sont donc toutes les dépenses énumérées d'ailleurs dans l'article 577-2. Les dépenses somptuaires sont exclues : le nouveau copropriétaire ne devra pas participer à leur coût en raison de leur caractère non indispensable puisqu'il n'a pas participé à l'ensemble qui en a délibéré.

2. Lorsque l'assemblée générale a décidé d'acquérir de nouvelles parties communes (une cour annexe pour des emplacements de garage par exemple), le nouveau copropriétaire supportera les frais de cette acquisition lorsque le paiement n'est exigible qu'après la date de mutation.

3. Lorsque l'assemblée des copropriétaires a fait l'objet d'une action en justice antérieurement à la date de mutation, le nouveau copropriétaire sera également tenu de supporter les frais de la procédure. L'issue de celle-ci peut intervenir de longues années après la mutation du lot et le recouvrement des sommes dues auprès de l'ancien copropriétaire serait aléatoire voir impossible.

4. Enfin, et cela est logique, les charges ordinaires — les consommations d'énergie notamment — ne sont dues par le nouveau copropriétaire qu'à partir de la date de la mutation du lot.

Il y a lieu de remarquer que, dans chacune des quatre hypothèses, la date de la mutation est le critère qui intervient dans la répartition des charges et des frais. Cette notion est celle du droit commun : entre parties, la date de la mutation est celle de la conclusion du contrat; vis à vis des tiers la transcription créera l'opposabilité d'une convention de mutation, encore qu'il leur sera possible de prouver par toutes voies de droit l'existence de cette convention.

Par ailleurs, il appartiendra au nouvel acquéreur de prendre connaissance, antérieurement à la date de la mutation, du contenu des délibérations de l'assemblée générale, afin de savoir quelles charges éventuelles pèseront sur lui. Il ne pourrait demander l'annulation de sa convention que s'il prouvait que son consentement a été vicié dans la mesure où, par exemple, son vendeur, en complicité avec les autres copropriétaires, aurait volontairement dissimulé des délibérations de l'assemblée générale.

Article 577-12

La présente proposition entend faire une nette distinction entre la dissolution d'une part, et la liquidation d'autre part. C'est la raison pour laquelle la section V contient deux articles distincts.

draagt de nieuwe medeëigenaar, die voordeel haalt uit die nuttige of zelfs onontbeerlijke werken, die kosten naar verhouding van zijn aandeel in de onverdeelde goederen.

Bedoelde uitgaven zijn dus alle uitgaven zoals omschreven in artikel 577-2. Luxeuitgaven zijn uitgesloten : de nieuwe medeëigenaar moet daartoe niet bijdragen aangezien hij niet heeft deelgenomen aan de vergadering die tot de uitvoering van niet onontbeerlijke werken heeft besloten.

2. Indien de algemene vergadering besloten heeft nieuwe gemeenschappelijke gedeelten (bijvoorbeeld : een nieuwe binnenplaats voor parkeerplaatsen) te verkrijgen, draagt de nieuwe medeëigenaar de desbetreffende kosten wanneer de betaling ervan slechts na de overgang opeisbaar wordt.

3. Indien de vereniging van medeëigenaars voor de datum van de overgang in een geschil gewikkeld was, draagt de nieuwe medeëigenaar eveneens de proceskosten. Het proces kan immers uitgesproken worden vele jaren na de overgang van de kavel, en de terugvordering van de verschuldigde bedragen van de vroegere medeëigenaar zou dan zeer moeilijk of zelfs onmogelijk blijken.

4. Het is niet meer dan logisch dat de nieuwe medeëigenaars de gewone lasten, o.m. het energieverbruik onder meer, slechts verschuldigd is vanaf de datum van de overgang van de kavel.

Op te merken valt dat in ieder van de vier gevallen de datum van de overgang als maatstaf aangenomen wordt bij de verdeling van lasten en kosten. In dat verband wordt uitgegaan van het gemeenrechtelijk beginsel volgens hetwelk tussen partijen onderling de datum van de overgang de datum is waarop de overeenkomst is gesloten; de overeenkomst van overgang kan door de overschrijving ervan aan derden worden tegengeworpen, hoewel de derden het bestaan van die overeenkomst door alle rechtsmiddelen kunnen aantonen.

Bovendien moet de nieuwe eigenaar voor de datum van de overgang kennis nemen van de besluiten van de algemene vergadering om te weten welke mogelijke lasten op hem rusten. Hij kan slechts de nietigverklaring van de overeenkomst vorderen indien hij aan toont dat zijn toestemming waardeloos gemaakt is omdat b.v. de verkoper met medeweten van de medeëigenaars opzettelijk besluiten van de algemene vergadering heeft achtergehouden.

Art. 577-12

Onderhavig wetsvoorstel wil een duidelijk onderscheid maken tusschen de ontbinding enerzijds, en de vereffening anderzijds. Daarom ook bevat afdeling V twee onderscheiden artikelen.

La dissolution de l'association des copropriétaires entraîne sa liquidation, sa personnalité juridique subsistant cependant pour les besoins de celle-ci. Ce principe est repris dans l'article 577-13.

L'article 577-12 reprend les trois causes possibles de dissolution de l'association des copropriétaires :

- dissolution de plein droit;
- dissolution décidée par l'assemblée générale des copropriétaires;
- dissolution prononcée par le juge à la demande de tout intéressé.

Le 1^{er} du paragraphe 1^{er} énonce la règle de principe. L'association des copropriétaires est liée au concept de la copropriété forcée. Dès que l'état d'indivision cesse, l'association des copropriétaires doit être dissoute, puisqu'elle perd sa raison d'être. Ce sera le cas lorsque toutes les quote-parts sont réunies entre les mains d'une seule personne, ou lorsque l'immeuble bâti ou le groupe d'immeubles bâtis fait l'objet d'une expropriation totale. Il y a cependant un cas dans lequel cette dissolution ne peut se faire de plein droit : la destruction même totale de l'immeuble bâti ou du groupe d'immeubles bâtis.

Cette précision est apportée au 2^o du même paragraphe.

On ne peut pas perdre de vue qu'en pratique la copropriété forcée naît pour ainsi dire toujours de la volonté de l'homme, soit par convention soit par un acte unilatéral, — la prescription acquisitive étant négligeable en ce cas.

La volonté de l'homme doit être respectée même dans le cas de la destruction. A supposer même que l'immeuble bâti ou le groupe d'immeubles bâtis soient totalement détruits, subsistent du moins les débris et le terrain qui servait d'assiette aux constructions.

Partant de là, l'assemblée générale doit conserver toute liberté de décision, même dans ce cas précis et (néanmoins) grave.

La deuxième cause de dissolution est reprise au 3^o du paragraphe 1^{er}. Eu égard aux principes énoncés ci-dessus, la proposition dispose qu'à l'unanimité des voix, l'association peut également être dissoute. Tous les copropriétaires doivent être présents ou représentés. On comprendra aisément qu'une pareille décision est importante et qu'il est opportun qu'elle soit constatée par écrit. C'est pourquoi un acte notarié est exigé, afin de fournir toutes les garanties nécessaires à la sauvegarde des intérêts de tous.

Le 4^o du paragraphe 1^{er} prévoit la troisième cause : la dissolution prononcée par le juge. Il se peut en effet qu'une ou plusieurs personnes, ou certains faits, forment une entrave à une dissolution nécessaire. Tout intéressé — un ou plusieurs copropriétaires ou

De ontbinding van de vereniging van medeëigenaars heeft de vereffening tot gevolg; zij behoudt evenwel rechtspersoonlijkheid voor haar vereffening. Dat beginsel is vervat in het artikel dat de vereffening regelt.

De tekst van artikel 577-12 bevat de drie mogelijke gronden van ontbinding van de vereniging van medeëigenaars :

- ontbinding van rechtswege;
- ontbinding waartoe door de algemene vergadering van medeëigenaars wordt besloten;
- ontbinding uitgesproken door de rechter, op verzoek van een belanghebbende.

Het 1^o van § 1 bevat de principeregel. De vereniging van medeëigenaars wordt verbonden met de rechtsfiguur van de gedwongen medeëigendom, die op haar beurt een onverdeeldheid veronderstelt. Zodra de toestand van onverdeeldheid ophoudt te bestaan, moet de vereniging van medeëigenaars uiteraard worden ontbonden aangezien zij haar reden van bestaan verliest. Dat is onder meer zo wanneer alle aandelen verenigd zijn in de handen van een enkele persoon, ofwel wanneer het gebouw of de groep van gebouwen geheel onteigend wordt.

De ontbinding van rechtswege is echter niet mogelijk in geval van vernieling, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen, zoals bepaald in het 2^o van dezelfde paragraaf.

Men mag immers niet uit het oog verliezen dat de gedwongen medeëigendom in de praktijk bijna steeds ontstaat uit de menselijke wil, ofwel op grond van een overeenkomst, ofwel door een eenzijdige handeling (de verkrijgende verjaring kan hier buiten beschouwing blijven).

De menselijke wil moet ook in geval van vernieling van het gebouw in acht worden genomen. Ook al is het gebouw of de groep van gebouwen volkomen vernield, toch blijven er nog brokstukken en het stuk grond dat als funderingsgrondslag heeft gediend.

De algemene vergadering moet dan ook ten volle haar beslissingsbevoegdheid behouden, zelfs in dit welbepaalde, vrij ernstige geval.

De tweede grond voor ontbinding is vervat in § 1, 3^o. Het wetsvoorstel bepaalt dat de vereniging van medeëigenaars bij eenparigheid van stemmen kan worden ontbonden, steeds op de grondslag van voormelde beginselen. Om verwarring te voorkomen wordt uitdrukkelijk bepaald dat alle medeëigenaars aanwezig of op geldige wijze vertegenwoordigd moeten zijn. Een dergelijke beslissing is uiteraard belangrijk, en het is daarom ook wenselijk ze schriftelijk vast te leggen. Daarom wordt een notariële akte vereist, zodat de vrijwaring van de belangen van een ieder gewaarborgd is.

Paragraaf 1, 4^o, bevat de derde grond voor ontbinding, namelijk een rechterlijke uitspraak. Het is immers mogelijk dat een of meer personen of bepaalde feiten de noodzakelijke ontbinding beletten. Iedere belanghebbende — een of meer medeëigenaars, of

un tiers — pouvant faire état d'un motif valable pourra donc s'adresser au juge afin de faire valoir ses droits.

La dissolution de l'association des copropriétaires est un fait important, dont il est nécessaire que tout intéressé puisse prendre connaissance. Afin d'informer les tiers et de leur rendre la dissolution opposable, le paragraphe 2 de l'article 577-12 prévoit que, dans les cas prévus au paragraphe 1^{er}, 3^o et 4^o, du même article, la décision sera inscrite en marge de la transcription de l'acte notarié constatant la volonté de soumettre l'immeuble ou le groupe d'immeubles bâties au régime de la copropriété forcée.

Article 577-13

Le paragraphe 1^{er} reprend le principe que la personnalité juridique de l'association des copropriétaires subsiste pour et durant toute sa liquidation. Il faut en outre remarquer que la dissolution de l'association n'entraîne pas nécessairement la liquidation, notamment dans le cas de l'article 577-12, § 1^{er}, 1^o.

Mutatis mutandis, les principes retenus pour la liquidation sont analogues à ceux prévus dans les lois coordonnées sur les sociétés commerciales. C'est la raison pour laquelle le paragraphe 4 y renvoie expressément. Il est en effet inutile de reprendre dans la présente proposition des règles de droit qui existent déjà et peuvent être appliquées. La proposition ne règle par conséquent que les problèmes propres à la liquidation de l'association des copropriétaires.

Il y a lieu de relever que les paragraphes 2 et 3 sont des dispositions supplétives. En effet, les statuts ou une convention spéciale peuvent prévoir le mode de liquidation, l'étendue exacte et les modalités éventuelles du mandat de liquidateur. Si ce n'est pas le cas, la liquidation se fera conformément aux articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales et le syndic sera considéré comme liquidateur.

Dans le silence des statuts, le paragraphe 3 confie aux liquidateurs non seulement la réalisation des parties communes mais aussi des parties privatives. A l'argument que chaque propriétaire devrait pouvoir s'occuper de son lot personnellement en cas de liquidation, il est répondu que ce paragraphe ne contient qu'une règle supplétive.

On ne doit pas non plus perdre de vue que toute la liquidation repose sur le mandat et que conformément au droit commun, le mandataire est responsable de l'exécution de son mandat (articles 1991 et suivants du Code civil). Il peut d'ailleurs y avoir des obstacles pratiques à ce que chaque copropriétaire négocie séparément la liquidation de son lot privatif. Ce sera

een derde — die zich op een geldig belang kan beroepen, kan zich tot de rechter wenden om zijn rechten te doen gelden.

De ontbinding van de vereniging van medeëigenaars is een belangrijke aangelegenheid. Iedere belanghebbende moet er dus kennis kunnen van nemen. Om derden in te lichten en opdat de ontbinding hen kan worden tegengeworpen, stelt artikel 577-12, § 2, dat in de gevallen bepaald in § 1, 3^o en 4^o, van hetzelfde artikel het besluit ingeschreven wordt op de kant van de overschrijving van de notariële akte waaruit de wil blijkt om het stelsel van de gedwongen medeëigendom toepasselijk te maken op het gebouw of de groep van gebouwen.

Art. 577-13

Paragraaf 1 legt het beginsel vast dat de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid behoudt voor en tijdens de gehele duur van de vereffening. Overigens valt op te merken dat de ontbinding van de vereniging niet noodzakelijkerwijze de vereffening ervan meebrengt, inzonderheid in het geval van artikel 577-12, § 1, 1^o.

De beginselen die van toepassing zijn op de vereffening, zijn *mutatis mutandis* analoog met die welke zijn vastgelegd in de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen. Daarom ook verwijst § 4 uitdrukkelijk naar die wetten. Het is immers onnodig in het onderhavige voorstel rechtsregels op te nemen die reeds bestaan en die toepassing kunnen vinden. Het voorstel regelt bijgevolg alleen de problemen die specifiek zijn voor de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

De §§ 2 en 3 bevatten aanvullende bepalingen. De wijze van vereffening, de juiste omvang en de eventuele bijzonderheden van de opdracht van de vereffenaar kunnen immers in de statuten of een bijzondere overeenkomst worden opgenomen. Indien zulks niet het geval is, geschiedt de vereffening overeenkomstig de artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, en wordt de bestuurder als vereffenaar aangezien.

Indien de statuten daaromtrent niets bepalen, maken de vereffenaars overeenkomstig § 3 niet alleen de privatieve, maar ook de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw te gelde. Omdat iedere mede-eigenaar in geval van vereffening zich persoonlijk met zijn eigen kavel moet kunnen inlaten, bevat deze paragraaf slechts een aanvullende regel.

Evenmin mag uit het oog worden verloren dat de ganse vereffening op de lastgeving steunt, en dat de lasthebber overeenkomstig het gemeen recht aansprakelijk is voor de uitvoering van zijn opdracht (artikel 1991 e.v. B.W.). Overigens kunnen er praktische bezwaren rijzen tegen het feit dat iedere mede-eigenaar afzonderlijk onderhandelt over de vereffe-

le cas lors d'une destruction totale et en cas d'intervention de l'assurance en dédommagement des pertes subies.

Etant donné l'importance de la liquidation, le paragraphe 5 impose que la clôture de celle-ci soit constatée par acte notarié et indique ce que cet acte doit contenir. Afin de rendre la clôture opposable aux tiers et de les en informer cet acte doit être transcrit au bureau des hypothèques.

Enfin, le paragraphe 6 dispose que la prescription des actions pouvant être exercées contre les copropriétaires, l'association, le syndic et les liquidateurs est quinquennale, ceci afin d'éviter des procès tardifs.

Art. 3

Les termes actuels de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire (faisant état d'actes ayant pour objet les droits respectifs des propriétaires d'étages...) y ont été insérés par la loi du 8 juillet 1924 « revisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété » : Ces termes manquent de précision et il paraît plus simple de les remplacer par une référence explicite aux articles 577-3 et -4 de la proposition. Ce qui doit être transcrit, ce sont les statuts de l'immeuble et, s'il y a lieu, l'acte notarié distinct par lequel les copropriétaires auraient manifesté leur volonté d'être soumis au régime constitué par le chapitre IV.

Cette transcription est nécessaire non seulement en vue de rendre les statuts opposables aux tiers, comme c'est déjà le cas maintenant, mais aussi pour permettre à l'assemblée des copropriétaires d'acquiescer la personnalité juridique conformément à l'article 577-5, 1^o (premier tiret).

Art. 4

Un deuxième alinéa est ajouté à l'article 84 de la loi hypothécaire, rendu nécessaire par l'obligation de l'inscription marginale prescrite par l'article 577-12, § 2, de la proposition.

Cet alinéa doit permettre techniquement d'exécuter l'inscription marginale et de faciliter la tâche du conservateur dans ses recherches.

Art. 5

Un des objectifs de la loi du 10 octobre 1913 fut de limiter à la période trentenaire les recherches hypothécaires. Etant donné que la personnalité juridique de l'association des copropriétaires est fondée entre autres sur la transcription de l'acte notarié visé à

ning van zijn privatieve kavel. Zulks zal het geval zijn bij volledige vernieling en bij schadeloosstelling door de verzekeringsmaatschappij.

Gelet op het belang van de vereffening, bepaalt § 5 dat ze bij notariële akte wordt vastgelegd en schrijft diezelfde paragraaf voor welke vermeldingen de akte moet bevatten. Opdat de afsluiting aan derden kan worden tegengeworpen en om deze laatsten ervan in kennis te stellen, moet de akte worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Tot slot bepaalt § 6 dat rechtsvorderingen tegen medeëigenaars, de vereniging, de bestuurder en de vereffenaar verjaren door verloop van vijf jaar. Aldus wordt voorkomen dat processen worden aangespannen die zich over een lange tijdspanne uitstrekken.

Art. 3

De huidige termen van artikel 1 van de hypotheekwet (in verband met de akten betreffende de wederzijdse rechten van de eigenaars van verdiepingen) zijn ingevoegd bij de wet van 8 juli 1924 tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over medeëigendom. De inhoud ervan is onvoldoende duidelijk, en het zou eenvoudiger zijn deze te vervangen door een expliciete verwijzing naar de artikelen 577-3 en 577-4 van het voorstel. Overgeschreven moeten namelijk worden de statuten van het onroerend goed en, zo nodig, de onderscheiden notariële akte waarbij de medeëigenaars hun wil te kennen hebben gegeven om zich te onderwerpen aan de regeling omschreven in hoofdstuk IV.

De overschrijving is niet alleen nodig opdat de statuten aan derden kunnen worden tegengeworpen, zoals nu reeds het geval is, maar ook opdat de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid kan verkrijgen overeenkomstig artikel 577-5, 1^o (eerste voorwaarde).

Art. 4

In artikel 84 van de hypotheekwet wordt een tweede lid toegevoegd, omwille van het bepaalde in artikel 577-12, § 2, van het voorstel, te weten de verplichting tot inschrijving op de kant.

Dat tweede lid moet het technisch mogelijk maken de inschrijving op de kant uit te voeren en de taak van de bewaarder bij zijn opzoekingen te vergemakkelijken.

Art. 5

Een van de doelstellingen van de wet van 10 oktober 1913 bestond erin de opzoekingen in hypothecaire aangelegenheden te beperken tot een tijdvak van dertig jaar. Aangezien de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van medeëigenaars onder meer gegrond

l'article 577-3 de la présente proposition, et qu'il doit être possible d'en être informé, une modification s'impose afin que tout intéressé puisse en prendre connaissance. En effet, dans l'état actuel de la législation, le conservateur n'est pas tenu de mentionner un tel acte si la publicité remonte à plus de trente ans.

Art. 6

Un troisième alinéa est ajouté à l'article 13 de la loi du 10 octobre 1913 afin d'obliger les notaires, qui doivent constater la clôture de la liquidation dans un acte notarié, d'y indiquer comme titre de propriété de l'immeuble celui qui est mentionné dans les statuts. Les dispositions de cet alinéa ont également pour but de faciliter la tâche du conservateur des hypothèques, afin de lui permettre de retrouver aisément l'immeuble ou le groupe d'immeubles bâtis dont il s'agit.

Art. 7

La proposition de loi étend la compétence du juge de paix qui, actuellement déjà, connaît, quel que soit le montant de la demande, « des contestations ayant pour objet l'usage, la jouissance, l'entretien, la conservation ou l'administration du bien commun en cas de copropriété » : c'est l'article 591, 2° du Code judiciaire. Bien que le texte actuel soit rédigé en termes généraux, il paraît nécessaire de préciser *expressis verbis* que les actions dont il est question à l'article 577-9, § 2, § 3 et § 4, et à l'article 577-10, § 3 relèvent de la compétence d'attribution du juge de paix.

Rappelons qu'il s'agit d'actions par lesquelles, notamment, un copropriétaire demande en justice la nullité d'une décision de l'assemblée générale qui aurait, par exemple, excédé ses pouvoirs (577-9, § 2). Ou encore d'une action qui tendrait à faire cesser une activité contraire aux statuts de l'immeuble (ou au règlement d'ordre intérieur) ou à obtenir des dommages et intérêts du locataire qui enfreindrait une décision de l'assemblée générale.

Art. 8

Les demandes tendant à faire désigner un syndic ou un administrateur provisoire, lorsque le syndic est incapable ou empêché de remplir ses fonctions, sont soumises au juge de paix, « à la requête de tout intéressé », en vertu de l'article 577-8, § 1 ou § 5. Il convient par conséquent de compléter l'article 594 du Code judiciaire qui énumère les différentes hypothèses

is op de overschrijving van de notariële akte waarvan sprake is in artikel 577-3 van het voorstel, en in de mogelijkheid moet worden voorzien om daarvan in kennis te worden gesteld, is een wijziging nodig, zodat iedere belanghebbende kennis ervan kan nemen. In de huidige stand van de wetgeving moet de bewaarder een dergelijke akte immers niet vermelden, indien de bekendmaking meer dan dertig jaar geleden heeft plaatsgehad.

Art. 6

In artikel 13 van de wet van 10 oktober 1913 wordt een derde lid toegevoegd waarbij de notarissen die de afsluiting van de vereffening in een notariële akte vaststellen, daarin de eigendomstitel moeten vermelden die is opgegeven in de statuten. Deze voorschriften hebben eveneens tot doel de taak van de hypotheekbewaarder te verlichten, zodat hij gemakkelijk het betrokken gebouw of de betrokken groep van gebouwen kan terugvinden.

Art. 7

Het wetsvoorstel breidt de bevoegdheid uit van de vrederechter, die thans reeds, ongeacht het bedrag van de vordering, kennis neemt « van geschillen inzake gebruik, genot, onderhoud, behoud of beheer van het gemeenschappelijk goed in geval van medeëigendom » (art. 591, 2°, Gerechtelijk Wetboek). Hoewel de huidige tekst in algemene bewoordingen is gesteld, blijkt het nodig uitdrukkelijk te vermelden dat de vorderingen bedoeld in artikel 577-9, §§ 2, 3 en 4, alsmede in artikel 577-10, § 3, tot de volstrekte bevoegdheid van de vrederechter behoren.

Het betreft vorderingen waarbij een medeëigenaar in rechte de nietigheid vraagt van het besluit van de algemene vergadering die bijvoorbeeld haar bevoegdheid te buiten is gegaan (art. 577-9, § 2), ofwel een vordering die de stopzetting beoogt van een activiteit die strijdig is met de statuten (of met het huishoudelijk reglement), of nog een vordering tot het verkrijgen van schadevergoeding van een huurder die een besluit van de algemene vergadering overtreedt.

Art. 8

Overeenkomstig artikel 577-8, § 1 of § 5, doet de vrederechter op verzoek van iedere belanghebbende uitspraak op de vorderingen tot benoeming van de bestuurder, of tot aanwijzing van een voorlopig bewindvoerder indien de bestuurder niet bij machte is of verhinderd wordt om zijn taak te vervullen. Bijgevolg moet artikel 594 van het Gerechtelijk Wetboek wor-

dans lesquels le juge de paix peut être saisi par voie de requête.

Art. 9

Il est hautement souhaitable que la loi nouvelle puisse s'appliquer à tous les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis existants. Sinon, son entrée en vigueur ne serait que très progressive. Pour qu'un immeuble déjà construit soit soumis à la nouvelle loi, il suffit que certaines conditions, objectives et subjectives, soient remplies. Il faut que l'immeuble corresponde à la description donnée par l'article 577-3, alinéa 1^{er}, autrement dit qu'il soit divisé en lots (et par conséquent qu'il y ait des parties communes); il faut, en outre, que l'on puisse déduire d'un acte notarié la volonté des copropriétaires d'être soumis aux règles du chapitre IV.

Pour les immeubles déjà construits, cet acte notarié sera presque toujours celui qui contient les statuts de l'immeuble (acte de base et règlement de copropriété).

Cet acte aura été transcrit afin de pouvoir être opposé aux tiers (article I^{er} de la loi hypothécaire). Ce n'est donc pas faire preuve d'une rigueur excessive que d'exiger la transcription des statuts comme condition pour que l'immeuble existant soit soumis à la nouvelle loi.

Art. 10

La proposition de loi impose un délai pour l'accomplissement de certaines formalités, telle que le dépôt au greffe de la justice de paix de l'acte qui contient la désignation ou la nomination du syndic. Celui-ci, rappelons-le, peut être désigné par le règlement de copropriété, nommé par l'assemblée générale ou par le juge de paix statuant sur requête.

Selon les cas, ce sont le syndic, le notaire ou le greffier qui devront se charger du dépôt. Si l'on suppose que le dépôt aurait dû avoir lieu avant l'entrée en vigueur de la loi, parce que le syndic a été nommé depuis longtemps, il convient évidemment de fixer comme point de départ du délai la date de cette entrée en vigueur. Sinon, le délai serait expiré avant d'avoir pu courir ! Il en va de même lorsque, comme prévu à l'article 577-9, § 2, un délai de prescription est imposé pour l'intentement d'une action en justice par un copropriétaire. Bien entendu, si l'action était déjà prescrite sous l'empire de l'ancienne réglementation, l'entrée en vigueur de cette loi ne pourrait pas la faire revivre.

den aangevuld, dat de verschillende gevallen opsomt waarin de vrederechter op verzoekschrift uitspraak kan doen.

Art. 9

Het is ten eerste aangewezen dat de nieuwe wet toepassing vindt op alle bestaande gebouwen of groepen van gebouwen, zo niet zou haar inwerkingtreding slechts heel geleidelijk verlopen. Opdat een bestaand gebouw onder de toepassing van de nieuwe wet zou vallen, volstaat het dat aan enkele voorwaarden, zowel objectieve als subjectieve, wordt voldaan. Het gebouw moet beantwoorden aan de beschrijving die wordt gegeven in artikel 577-3, eerste lid; met andere woorden, het moet in kavels zijn opgesplitst (en, als gevolg daarvan, moet het gebouw ook gemeenschappelijke gedeelten bevatten), en tevens moet uit een notariële akte de wil van de medeëigenaars kunnen worden opgemaakt om zich te onderwerpen aan de voorschriften vervat in hoofdstuk IV.

De notariële akte met betrekking tot een bestaand gebouw zal bijna steeds die akte zijn welke de statuten van het gebouw bevat (akte van splitsing en reglement van medeëigendom).

Die akte wordt overgeschreven zodat zij aan derden kan worden tegengeworpen (artikel 1 van de hypotheekwet). De wet is dus niet overdreven streng als de overschrijving van de statuten als een voorwaarde wordt gesteld opdat de nieuwe voorschriften van toepassing zijn op het bestaande gebouw.

Art. 10

Het wetsvoorstel stelt een termijn voor de vervulling van bepaalde formaliteiten, zoals de neerlegging ter griffie van het vrederecht van de akte houdende de aanstelling of de benoeming van de bestuurder. Er zij aan herinnerd dat deze kan worden aangewezen door het reglement van medeëigendom, ofwel worden benoemd door de algemene vergadering of de vrederechter die uitspraak doet op een verzoekschrift.

Al naar het geval is de bestuurder, de notaris of de griffier met de neerlegging belast. Indien verondersteld wordt dat de neerlegging had moeten plaatshebben voor de inwerkingtreding van de wet, omdat de bestuurder reeds geruime tijd benoemd is, moet uiteraard als aanvangsdatum van de termijn de datum van inwerkingtreding worden gesteld, zoniet zou de termijn al zijn verlopen vooraleer hij is kunnen ingaan ! Zulks geldt eveneens wanneer overeenkomstig artikel 577-9, § 2, een verjaringstermijn is bepaald voor het instellen van een rechtsvordering door een medeëigenaar. Indien de vordering op grond van de vroegere regeling echter reeds was verjaard, kan de inwerkingtreding van deze wet de verjaring uiteraard niet ongedaan maken.

Art. 11

En vertu de l'article 577-6, § 4, le syndic ne pourra plus, désormais, être choisi comme mandataire chargé de représenter les copropriétaires et de voter pour eux à l'assemblée générale. Comme il s'agit là d'une pratique courante, il s'imposait de ménager une période de transition. Un délai de trois mois a paru suffisant pour permettre aux syndics en fonction de renoncer à leurs mandats et pour donner aux copropriétaires ne pouvant pas voter eux-mêmes le temps de désigner leur nouveau représentant.

G. MUNDELEER

Art. 11

Op grond van artikel 577-6, § 4, kan de bestuurder voortaan niet meer als houder van een volmacht worden aangewezen, die de medeëigenaars vertegenwoordigt en in hun plaats stemrecht uitoefent in de algemene vergadering. Aangezien zulks in de praktijk zeer gebruikelijk is, moet in een overgangsperiode worden voorzien. Een tijdvak van drie maanden is voldoende om de huidige bestuurders de mogelijkheid te bieden afstand te doen van hun opdracht en de medeëigenaars die niet zelf kunnen deelnemen aan een stemming, de nodige tijd te geven om een nieuwe vertegenwoordiger aan te wijzen.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

§ 1^{er}. L'article 577*bis* du Code civil, y inséré par l'article 1^{er} de la loi du 8 juillet 1924 révisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, en devient l'article 577-2.

§ 2. A cet article sont apportées les modifications suivantes :

1° Le paragraphe 9 est remplacé par la disposition suivante :

« § 9. Néanmoins, les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.

La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.

Les charges de cette copropriété, et notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, sont réparties en proportion de la valeur des héritages principaux. »

2° Le paragraphe 11 est abrogé.

Art. 2

Il est inséré dans le Code civil, au Livre II, titre II, un chapitre IV comprenant les dispositions suivantes :

CHAPITRE IV

De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis

Section I^{re}

Dispositions générales

Art. 577-3

Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés à l'article 577-2, § 9, et les règles du présent chapitre sont applicables à tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

§ 1. Artikel 577*bis* van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd door artikel 1 van de wet van 8 juli 1924 tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, over medeëigendom, wordt artikel 577-2.

§ 2. In hetzelfde artikel worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° § 9 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 9. Onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheidene, aan verschillende eigenaars toebehorende erven, zijn echter niet vatbaar voor verdeling.

Het aandeel in onverdeelde onroerende goederen kan niet vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan met het erf waarvan het onafscheidbaar is.

De aan deze medeëigendom verbonden lasten, inzonderheid de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, worden gedragen naar evenredigheid van de waarde van de hoofderven. »

2° § 11 wordt opgeheven.

Art. 2

In Boek II, titel II, van het Burgerlijk Wetboek wordt een hoofdstuk IV ingevoegd, dat de volgende bepalingen bevat :

HOOFDSTUK IV

Gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen

Afdeling I

Algemene bepalingen

Art. 577-3

De met betrekking tot gedwongen medeëigendom in artikel 577-2, § 9, neergelegde beginselen en de bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die ieder een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

Toutefois, l'application des règles contenues dans le présent chapitre suppose que la volonté de soumettre l'immeuble ou le groupe d'immeubles bâtis à ces règles soit constatée dans un acte notarié, qui peut être l'acte visé à l'article 577-4, § 1^{er}, 1^o, contenant les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Art. 577-4

§ 1^{er}. 1^o L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, doivent être établis par acte notarié.

2^o L'acte de base doit comprendre la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes, et fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque lot.

3^o Le règlement de copropriété doit comprendre :

- la description des droits et des obligations de chaque copropriété quant aux parties privatives et aux parties communes;
- la répartition des charges;
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale;
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat.

§ 2. S'il a été décidé d'établir un règlement d'ordre intérieur, il peut être établi par acte sous seing privé.

Section II

Personnalité juridique de l'association des copropriétaires

Art. 577-5

1^o L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

- la transcription de l'acte notarié visé à l'article 577-3 à la conservation des hypothèques;
- la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins.

Elle porte la dénomination : « association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble.

De toepassing van de bepalingen van dit hoofdstuk veronderstelt evenwel dat de wil om deze bepalingen toepasselijk te verklaren op het gebouw of de groep van gebouwen vastgesteld wordt in een notariële akte, die de akte kan zijn bedoeld in artikel 577-4, § 1, 1^o, houdende de statuten van het gebouw of de groep van gebouwen.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle medeëigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Art. 577-4

§ 1. 1^o De akte van splitsing en het reglement van medeëigendom, die de statuten van het gebouw of de groep van gebouwen vormen, worden bij een notariële akte vastgelegd.

2^o De akte van splitsing moet de beschrijving bevatten van het onroerend geheel, van de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten en het aandeel bepalen van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan iedere kavel is verbonden.

3^o Het reglement van medeëigendom moet bevatten :

- de beschrijving van de rechten en plichten van iedere medeëigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;
- de verdeling van de lasten;
- de wijze van bijeenroeping, de werking en de bevoegdheid van de algemene vergadering;

— de wijze van benoeming van een bestuurder, de omvang van diens bevoegdheid en de duur van de lastgeving.

§ 2. Indien beslist wordt een huishoudelijk reglement op te stellen, kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

Afdeling II

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van medeëigenaars

Art. 577-5

1^o De vereniging van medeëigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer aan de volgende twee voorwaarden is voldaan :

- de overschrijving van de in artikel 577-3 bedoelde notariële akte op het hypotheekkantoor;
- het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel.

Zij draagt de benaming : « vereniging van medeëigenaars », gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed.

Elle a donc siège au domicile ou au siège social du syndic.

2° L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, lequel consiste dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou groupe d'immeubles bâtis.

Section III

Administration de l'immeuble divisé

Art. 577-6

§ 1^{er}. Chaque propriétaire de 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 des assemblées générales est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

§ 2. Sauf si le règlement de copropriété en dispose autrement, 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.

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

§ 4. Sauf si le règlement de copropriété en dispose autrement, tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée 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.

Le syndic ne peut être désigné comme mandataire.

§ 5. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité simple des voix, sauf dans les cas où la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée ou l'unanimité.

Zij heeft haar zetel in de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de bestuurder.

2° De vereniging van medeëigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

Afdeling III

Beheer van het verdeeld onroerend goed

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 die het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de betrokkenen de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

§ 2. Tenzij het reglement van medeëigendom anders bepaalt, beraadslaagt en besluit de algemene vergadering alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Indien aan die vereisten niet is voldaan, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen en besluiten, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van medeëigendom die op hun naam zijn gesteld.

§ 3. Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

§ 4. Tenzij het reglement van medeëigendom anders bepaalt, kan iedere medeëigenaar zich laten vertegenwoordigen door een houder van een volmacht, al dan niet lid van de algemene vergadering.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs als houder van een volmacht, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere medeëigenaars beschikken.

De bestuurder kan niet als houder van een volmacht worden aangesteld.

§ 5. De besluiten van de algemene vergadering worden bij gewone meerderheid van stemmen genomen, tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid vereisen.

Art. 577-7

§ 1^{er}. Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide :

a) à la majorité des trois-quarts des voix :

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

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

— de toute acquisition de biens communs nouveaux;

b) à la majorité des quatre-cinquièmes des voix :

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

— de tous actes de disposition des choses communes;

— de la modification de la destination de l'immeuble;

— de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction totale ou partielle.

§ 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.

Hormis la destruction due à la faute d'un copropriétaire ou d'un occupant, 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.

Art. 577-8

§ 1^{er}. 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 de paix, à la requête de tout intéressé.

Il représente de plein droit l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.

§ 2. L'acte portant désignation ou nomination du syndic est déposé dans le mois au greffe de la justice de paix dans le ressort duquel l'immeuble est situé.

Il indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénom, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social.

Art. 577-7

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

a) bij meerderheid van drievierde van de stemmen :

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

— over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de bestuurder kan beslissen;

— over iedere verkrijging van nieuwe gemeenschappelijke goederen;

b) bij meerderheid van viervijfde van de stemmen :

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

— over alle vervreemdingen van gemeenschappelijke zaken;

— over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

— over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigde gedeelte in geval van gehele of gedeeltelijke vernieling.

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

Behalve wanneer de vernieling te wijten is aan de schuld van een medeëigenaar of een gebruiker, 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. Over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de medeëigendom wordt met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars beslist.

Art. 577-8

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

Hij vertegenwoordigt van rechtswege de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken.

§ 2. De akte houdende aanstelling of benoeming van de bestuurder wordt binnen een maand neergelegd op de griffie van het vrederegerecht waarbinnen het onroerend goed gelegen is.

De akte vermeldt, naast de datum van de aanstelling of van de benoeming, de naam, de voornaam, het beroep en de woonplaats van de bestuurder of, indien het een vennootschap is, haar rechtsvorm, haar firma of haar naam, alsmede haar zetel.

Le dépôt de l'acte est fait à la diligence du syndic ou, s'il s'agit d'un acte authentique, à la diligence de l'officier public qui l'a dressé.

A la requête de tout intéressé, le greffier est tenu de délivrer un certificat reproduisant l'ensemble des données énoncées à l'alinéa 2 du présent paragraphe.

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

— de convoquer l'assemblée générale, soit aux dates fixées par le règlement de copropriété, soit à tout autre moment lorsqu'elle doit se prononcer sur une question qui relève de sa compétence;

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

— d'exécuter ces décisions;

— d'accomplir tous actes conservatoires;

— de gérer les fonds de l'association des copropriétaires.

§ 4. 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.

§ 5. En cas d'empêchement ou de carence du syndic dans l'accomplissement de sa mission, pour quelque cause que ce soit, un administrateur provisoire peut être désigné par le juge, à la requête de tout intéressé.

Lorsque le syndic omet de convoquer l'assemblée générale conformément aux dispositions du règlement de copropriété, celle-ci peut être réunie à la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

§ 6. Le syndic peut toujours être révoqué par décision de l'assemblée générale.

Section IV

Actions en justice — Publicité — Opposabilité — Mutations

Art. 577-9

§ 1^{er}. 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.

De neerlegging van de akte geschiedt op verzoek van de bestuurder of, indien het een authentieke akte betreft, op verzoek van de openbare ambtenaar die ze heeft opgesteld.

Op verzoek van iedere belanghebbende is de griffier gehouden een getuigschrift af te geven waarin alle gegevens vermeld in het tweede lid van deze paragraaf overgenomen worden.

§ 3. Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van medeëigendom wordt toegekend, is de bestuurder gehouden :

— de algemene vergadering bijeen te roepen, hetzij op de door het reglement van medeëigendom gestelde dagen, hetzij op ieder ander ogenblik waarop zij zich moet uitspreken over iedere aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort;

— de besluiten van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, § 2;

— de besluiten uit te voeren;

— alle bewarende maatregelen te treffen;

— het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren.

§ 4. De bestuurder is als enige verantwoordelijk voor zijn bestuur; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de instemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of welomschreven doelstellingen.

§ 5. In geval van verhindering of van tekortkoming van de bestuurder in de uitoefening van zijn opdracht, om welke reden ook, kan op verzoek van iedere belanghebbende een voorlopig bewindvoerder door de rechter worden aangewezen.

Wanneer de bestuurder verzuimt de algemene vergadering bijeen te roepen overeenkomstig de bepalingen van het reglement van medeëigendom, kan deze bijeengeroepen worden op verzoek van een of meer medeëigenaars die tenminste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

§ 6. De bestuurder kan steeds door een besluit van de algemene vergadering ontslagen worden.

Afdeling IV

Rechtsvorderingen — Openbaarheid — Tegenstelbaarheid — Overgang

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 alleen alle rechtsvorderingen instellen betreffende zijn kavel, na de bestuurder daarvan te hebben ingelicht.

§ 2. Tout copropriétaire peut demander en justice la nullité d'une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans le mois de la décision.

§ 3. Le copropriétaire qui ne peut obtenir que l'assemblée générale se réunisse pour prendre une décision qui lui paraît s'imposer dans l'intérêt de tous les copropriétaires peut s'adresser au juge de paix afin qu'il ordonne au syndic de convoquer l'assemblée générale dans le délai qu'il fixe.

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

§ 5. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 3 et 4 du présent article, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter du refus de l'assemblée générale de prendre la décision sollicitée.

Art. 577-10

§ 1^{er}. Le règlement d'ordre intérieur, s'il existe, doit être déposé au domicile ou au siège social du syndic, dans le mois de sa rédaction, à l'initiative de son auteur. Si le syndic n'a pas encore été désigné, le règlement d'ordre intérieur sera déposé à son domicile ou à son siège social, dans le mois de sa désignation, à l'initiative du syndic lui-même.

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.

Le dépôt du règlement d'ordre intérieur et les mises à jour de celui-ci par le syndic assurent l'opposabilité aux tiers dudit règlement.

§ 2. Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au domicile ou au siège social du syndic. Le registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

La consignment des décisions de l'assemblée générale dans le registre assure l'opposabilité aux tiers de ces décisions.

§ 3. Tout intéressé peut agir directement contre quiconque violerait une disposition des statuts ou du règlement d'ordre intérieur, ou enfreindrait une décision de l'assemblée générale.

§ 2. Iedere medeëigenaar kan in rechte de nietigheid vragen van een onregelmatig, bedrieglijk of wederrechtelijk besluit van de algemene vergadering.

Deze vordering moet binnen een maand na het besluit worden ingesteld.

§ 3. De medeëigenaar, die niet kan verkrijgen dat de algemene vergadering bijeenkomt om een besluit te nemen dat in het belang van alle medeëigenaars noodzakelijk blijkt, kan zich tot de vrederechter wenden, die de bestuurder verplicht de algemene vergadering bijeen te roepen binnen de termijn die hij bepaalt.

§ 4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden gehaald, kan iedere medeëigenaar aan de vrederechter de toestemming vragen om als enige bepaalde handelingen te stellen of, op kosten van de vereniging, herstellingen uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

§ 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 voortvloeit uit de weigering van de algemene vergadering om het gevraagde besluit te nemen.

Art. 577-10

§ 1. Indien er een huishoudelijk reglement bestaat, moet het, op initiatief van zijn opsteller, binnen een maand na de opstelling ervan neergelegd worden, in de woonplaats of in de maatschappelijke zetel van de bestuurder. Indien de bestuurder nog niet is benoemd, wordt het huishoudelijk reglement neergelegd in zijn woonplaats of in de maatschappelijke zetel binnen een maand na zijn aanstelling, op initiatief van de bestuurder.

De bestuurder werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer tot wijzigingen door de algemene vergadering wordt beslist.

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

Door de neerlegging van het huishoudelijk reglement en het bijwerken ervan door de bestuurder kan dit reglement aan derden worden tegengeworpen.

§ 2. De besluiten van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat blijft berusten in de woonplaats of in de maatschappelijke zetel van de bestuurder. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende worden geraadpleegd.

Door het notuleren van de besluiten van de algemene vergadering in het register kunnen diezelfde besluiten aan derden worden tegengeworpen.

§ 3. Iedere belanghebbende kan rechtstreeks in rechte optreden tegen een ieder die een bepaling van de statuten of van het huishoudelijk reglement schendt, of die een besluit van de algemene vergadering overtreedt.

§ 4. Le dépôt et la mise à jour du règlement d'ordre intérieur, de même que la consignation des décisions de l'assemblée générale sont assurés, selon les modalités prévues aux paragraphes 1 et 2 du présent article, par ceux qui en ont la charge, sous leur propre responsabilité.

Art. 577-11

En cas de mutation d'un lot, et sans préjudice de dispositions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte :

- le coût des dépenses de conservation, d'entretien, de répartition et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la mutation, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
- les frais liés à l'acquisition des parties communes décidée par l'assemblée générale avant la date de la mutation, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date,
- le paiement des sommes dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la mutation;
- le paiement des charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la mutation.

Section V

Dissolution et liquidation

Art. 577-12

§ 1^{er}. 1° L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

2° La destruction, même totale, de l'immeuble bâti ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association.

3° L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte notarié.

4° Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un motif valable.

§ 2. Dans les cas prévus au paragraphe 1^{er}, 3° et 4°, du présent article, la décision est inscrite en marge de la transcription de l'acte notarié visé à l'article 577-3.

§ 4. Het neerleggen en het bijwerken van het huishoudelijk reglement, alsook het notuleren van de besluiten van de algemene vergadering geschieden overeenkomstig de bepalingen van de §§ 1 en 2 van dit artikel, door degenen die ermee belast zijn, en op hun verantwoordelijkheid.

Art. 577-11

In geval van overgang van een kavel, en onverminderd de overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar :

- de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing beslist door de algemene vergadering voor de datum van de overgang, maar waarvan de betaling slechts nadien opeisbaar wordt;
- de kosten verbonden aan de verkrijging van gemeenschappelijke gedeelten, beslist door de algemene vergadering voor de datum van de overgang, maar waarvan de betaling slechts nadien opeisbaar wordt;
- de betaling van de door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overgang;
- zijn aandeel in de gewone lasten vanaf de datum van de overgang.

Afdeling V

Ontbinding en vereffening

Art. 577-12

§ 1. 1° De vereniging van medeëigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

2° De enkele vernieling, zelfs volledig, van het gebouw of de groep van gebouwen heeft de ontbinding van de vereniging niet tot gevolg.

3° De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars. Deze beslissing wordt bij notariële akte vastgesteld.

4° De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die zich op een rechtmatig belang kan beroepen.

§ 2. In de gevallen bepaald in § 1, 3° en 4°, wordt het besluit ingeschreven op de kant van de overschrijving van de notariële akte vermeld in artikel 577-3.

Art. 577-13

§ 1^{er}. L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée exister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

§ 2. Sauf s'il en est disposé autrement dans les statuts ou par convention, le mode de liquidation est déterminé et les liquidateurs sont nommés par l'assemblée générale des copropriétaires.

A défaut de nomination de liquidateurs, le syndic est considéré comme tel.

§ 3. Sauf s'il en est disposé autrement dans les statuts ou par convention, les liquidateurs réalisent les parties privatives et communes de l'immeuble bâti ou du groupe d'immeubles bâtis, et en apurent le passif.

§ 4. Sans préjudice des dispositions qui suivent, les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales, s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

§ 5. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

— l'indication de l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

— l'indication des mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers et aux copropriétaires, et dont la remise n'aurait pu leur être faite.

§ 6. Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription prévue au paragraphe précédent.

Art. 3

Dans l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les mots « y compris les actes ayant pour objet les droits respectifs des propriétaires d'étages ou de parties d'étages dans un bâtiment construit ou à construire » sont remplacés par les mots « y compris les actes notariés visés aux articles 577-3 et 577-4, § 1^{er}, du Code civil ».

Art. 577-13

§ 1. De vereniging van medeëigenaars wordt na haar ontbinding geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

§ 2. Voor zover niet anders bepaald is in de statuten of door overeenkomst, wordt de wijze van vereffening bepaald en worden de vereffenaars benoemd door de algemene vergadering van medeëigenaars.

Zijn er geen vereffenaars benoemd, dan wordt de bestuurder als vereffenaar aangezien.

§ 3. Voor zover niet anders bepaald is in de statuten of door overeenkomst, maken de vereffenaars de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de groep van gebouwen te gelde, en zuiveren zij de eraan verbonden schulden aan.

§ 4. Onverminderd hetgeen volgt, zijn de artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen van toepassing op de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

§ 5. De afsluiting van de vereffening wordt hij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het bevoegde hypotheekkantoor.

De akte bevat :

— de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van medeëigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

— de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden afgegeven.

§ 6. Alle rechtsvorderingen tegen de medeëigenaars, de vereniging van medeëigenaars, de bestuurder en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen van de overschrijving voorgeschreven in de vorige paragraaf.

Art. 3

In artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 worden de woorden « met inbegrip van de akten betreffende de wederzijdse rechten der eigenaars van verdiepingen of van gedeelten van verdiepingen in een opgericht of op te richten gebouw » vervangen door de woorden « met inbegrip van de notariële akten bedoeld in de artikelen 577-3 en 577-4, § 1, van het Burgerlijk Wetboek ».

Art. 4

Dans l'article 84 de la même loi, l'alinéa suivant est inséré entre le premier et le second alinéa :

« Pour opérer l'inscription exigée par l'article 577-12, § 2, du Code civil, il est présenté au conservateur :

— par le notaire, s'il s'agit d'un acte notarié, deux extraits sur timbre contenant la date de l'acte constatant la dissolution, le nom du notaire instrumentant et sa résidence, ainsi que les noms, prénoms, professions et domiciles des parties à l'acte visé à l'article 577-3 du Code civil;

— par les parties ou par un tiers, s'il s'agit d'une décision judiciaire, deux extraits sur timbre délivrés par le greffier, contenant la date à laquelle la décision a été rendue, la juridiction qui l'a rendue, les noms, prénoms, professions et domiciles des parties, le dispositif de la décision et une attestation du greffier selon laquelle aucun recours n'a été exercé. ».

Art. 5

L'article 127 de la même loi est complété par l'alinéa suivant :

« Quelle que soit la date de l'acte et de sa transcription, ils sont tenus de mentionner dans le certificat l'acte visé à l'article 577-3 du Code civil, ainsi que ses modifications. ».

Art. 6

L'article 13 de la loi du 10 octobre 1913 apportant des modifications à la loi hypothécaire et à la loi sur l'expropriation forcée et réglant à nouveau l'organisation de la conservation des hypothèques est complété par l'alinéa suivant :

« Les notaires chargés de dresser l'acte visé à l'article 577-13, § 5, du Code civil, indiqueront comme titre de propriété celui qui est mentionné dans l'acte visé à l'article 577-4, § 1^{er}, du Code civil. ».

Art. 7

Dans l'article 591 du Code judiciaire, il est inséré un 2^o*bis*, rédigé comme suit :

« 2^o*bis* des demandes fondées sur les articles 577-9, § 2, § 3 ou § 4, et 577-10, § 3, du Code civil, ainsi que des demandes tendant à faire prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires. ».

Art. 4

In artikel 84 van dezelfde wet wordt tussen de eerste en de tweede alinea een nieuwe alinea ingevoegd, luidende als volgt :

« Om de inschrijving door artikel 577-12, § 2, van het Burgerlijk Wetboek vereist, te verkrijgen, worden aan de bewaarder voorgelegd :

— door de notaris, indien het een notariële akte betreft, twee uittreksels op zegel bevattende de datum van de akte die de ontbinding vaststelt, de naam van de optredende notaris en zijn standplaats, alsook de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de partijen bij de akte bedoeld in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek;

— door de partijen of door een derde, indien het een vonnis betreft, twee uittreksels op zegel afgeleverd door de griffier, bevattende de datum waarop het vonnis werd gewezen, het gerecht dat het gewezen heeft, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de partijen, het beschikkend gedeelte van het vonnis en een verklaring van de griffier waaruit blijkt dat geen rechtsmiddelen tegen het vonnis werden aangewend. ».

Art. 5

Artikel 127 van dezelfde wet wordt aangevuld met het volgende lid :

« Ongeacht de dagtekening van de akte en van haar overschrijving, zijn zij gehouden in het getuigenschrift de akte bedoeld in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, en de wijzigingen eraan, te vermelden. ».

Art. 6

Artikel 13 van de wet van 10 oktober 1913 bringende wijzigingen in de hypotheekwet en in de wet op de gedwongen onteigening en regelende opnieuw de inrichting van de bewaring der hypotheeken wordt aangevuld met het volgende lid :

« De notarissen belast met het opstellen van de akte bedoeld in artikel 577-13, § 5, van het Burgerlijk Wetboek, geven de eigendomstitel aan die is vermeld in de akte bedoeld in artikel 577-4, § 1, van het Burgerlijk Wetboek. ».

Art. 7

In artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek wordt een 2^o*bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« 2^o*bis* van de vorderingen ingesteld op grond van de artikelen 577-9, §§ 2, 3 of 4, en 577-10, § 3, van het Burgerlijk Wetboek, alsook van de vorderingen tot ontbinding van de vereniging van medeëigenaars. ».

Art. 8

L'article 594 du même Code est complété comme suit :

« 21° sur les demandes relatives à la nomination du syndic ou à la désignation de son remplaçant, fondées sur l'article 577-8, § 1^{er} ou § 5, du Code civil. ».

Art. 9

La présente loi s'applique dès son entrée en vigueur à tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis répondant aux conditions fixées par l'article 577-3 du Code civil et dont les statuts ont été transcrits conformément à l'article 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.

Art. 10

Lorsque la présente loi impose un délai pour le dépôt d'un acte, l'accomplissement d'une formalité ou l'intentement d'une action qui aurait dû avoir lieu avant son entrée en vigueur, le délai ne court qu'à partir de celle-ci.

Art. 11

Les syndics qui ont été choisis comme mandataires avant l'entrée en vigueur de la présente loi devront renoncer à leur mandat dans les trois mois qui suivent celle-ci.

Passé ce délai, ils ne seront plus admis à voter au nom des copropriétaires qui les auront désignés.

23 mai 1989.

G. MUNDELEER
J. GOL

Art. 8

Artikel 594 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« 21° op de vorderingen tot benoeming van de bestuurder of tot aanwijzing van een voorlopig bewindvoerder, ingesteld op grond van artikel 577-8, § 1 of § 5, van het Burgerlijk Wetboek. ».

Art. 9

Deze wet is vanaf haar inwerkingtreding van toepassing op alle gebouwen of groepen van gebouwen die beantwoorden aan de voorwaarden gesteld door artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek en waarvan de statuten overgeschreven zijn overeenkomstig artikel 1 van de hypotheekwet van 16 december 1851.

Art. 10

Wanneer deze wet een termijn oplegt voor de neerlegging van een akte, de vervulling van een formaliteit of de instelling van een vordering die vóór de inwerkingtreding van deze wet moest plaatshebben, loopt de termijn slechts vanaf de inwerkingtreding.

Art. 11

De bestuurders die voor de inwerkingtreding van deze wet als lasthebber zijn aangesteld, moeten binnen drie maanden te rekenen van de inwerkingtreding afstand doen van hun lastgeving.

Na het verstrijken van deze termijn kunnen zij niet meer stemmen in naam van de medeëigenaars die hen hebben aangesteld.

23 mei 1989.