

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

5 mars 2004

PROPOSITION DE LOI

**modifiant les articles 577-8 et 577-11 du
Code civil, en ce qui concerne les
missions du syndic**

(déposée par MM. François-Xavier
de Donnea et Alain Courtois)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

5 maart 2004

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de artikelen 577-8 en
577-11 van het Burgerlijk Wetboek met
betrekking tot de taken van de syndicus**

(ingediend door de heren François-Xavier
de Donnea en Alain Courtois)

RÉSUMÉ

La réglementation relative aux chantiers temporaires et mobiles impose à la personne ou aux personnes qui cèdent l'ouvrage, de remettre, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire, afin de permettre à ce dernier de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble à appartements se trouvant sous le statut de la copropriété, les auteurs de la présente loi sont d'avis qu'il y a lieu de préciser dans la loi que la tenue du dossier d'intervention ultérieure incombe au syndic. Tel est l'objet de leur proposition.

SAMENVATTING

De regelgeving betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen verplicht de persoon of personen die het bouwwerk overdragen ertoe het postinterventiedossier te bezorgen aan de nieuwe eigenaar om hem in staat te stellen aan zijn toekomstige verplichtingen als bouwheer van eventuele latere werkzaamheden aan het gebouw te voldoen .

Voor flatgebouwen in mede-eigendom vinden de indieners van dit wetsvoorstel dat in de wet moet worden gepreciseerd dat de syndicus er mee belast wordt het posinterventiedossier te bewaren.

<i>cdH</i>	: Centre démocrate Humaniste
<i>CD&V</i>	: Christen-Democratisch en Vlaams
<i>ECOLO</i>	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
<i>FN</i>	: Front National
<i>MR</i>	: Mouvement Réformateur
<i>N-VA</i>	: Nieuw - Vlaamse Alliantie
<i>PS</i>	: Parti socialiste
<i>sp.a - spirit</i>	: Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht.
<i>VLAAMS BLOK</i>	: Vlaams Blok
<i>VLD</i>	: Vlaamse Liberalen en Democraten

Abréviations dans la numérotation des publications :

DOC 51 0000/000 : Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif

QRVA : Questions et Réponses écrites

CRIV : Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)

CRABV : Compte Rendu Analytique (couverture bleue)

CRIV : Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)
(PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)

PLEN : Séance plénière

COM : Réunion de commission

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :

DOC 51 0000/000 : Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer

QRVA : Schriftelijke Vragen en Antwoorden

CRIV : Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)

CRABV : Beknopt Verslag (blauwe kaft)

CRIV : Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
(PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)

PLEN : Plenum

COM : Commissievergadering

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes :
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.laChambre.be
e-mail : publications@laChambre.be

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen :
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be
e-mail : publicaties@deKamer.be

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend le texte de la proposition de loi 2-915 déposée au Sénat sous la précédente législature.

L'arrêté royal du 25 janvier 2001 sur les chantiers temporaires et mobiles impose au vendeur de remettre un dossier d'intervention ultérieure à l'acheteur.

Le dossier d'intervention ultérieure est le dossier qui contient les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage.

Cette obligation est imposée à l'article 48 de l'arrêté royal, et implique les notaires dans la mesure où le notaire fait mention dans l'acte de cette transmission.

Lorsque le vendeur est le seul propriétaire de l'immeuble vendu, c'est à lui qu'il incombe de veiller à la conservation de ce dossier d'intervention ultérieure, pour le cas où lui, ou ses héritiers, viendraient à vendre cet immeuble.

Pour les immeubles à appartements se trouvant sous le statut de la copropriété, cette tâche reviendra probablement au syndic de cette copropriété. Bien que la loi ne le précise pas, on voit mal comment une autre personne que le syndic puisse s'en charger. Le syndic se charge de commander les devis, de proposer les travaux à l'assemblée, et de les superviser au cas où l'assemblée les a approuvés. Ce sera encore le syndic qui recevra les factures et qui les réglera.

La pratique démontre qu'il est exceptionnel que les copropriétaires se chargent de ces tâches, surtout si l'immeuble comprend plus de trois appartements.

Il paraît dès lors tout naturel que la tenue du dossier d'intervention ultérieure soit pris en charge par le syndic, et que le syndic puisse informer les personnes qui seraient en droit d'en prendre connaissance.

La présente proposition de loi vise à clarifier la mission du syndic et à organiser le mode de communication de ce dossier d'intervention ultérieure.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van wetsvoorstel 2-915 dat tijdens de vorige zittingsperiode in de Senaat werd ingediend.

Het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen verplicht de verkoper ertoe een postinterventiedossier te bezorgen aan de koper.

Het postinterventiedossier is het dossier dat voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen bevat waarmee bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk.

Bij die verplichting, opgelegd in artikel 48 van het besluit, zijn ook de notarissen betrokken, omdat zij in de akte melding moeten maken van de overhandiging van het postinterventiedossier.

Als de verkoper de enige eigenaar is van het verkochte onroerende goed, staat hij in voor de bewaring van het postinterventiedossier voor het geval hij -of zijn erfgenamen - het goed zouden verkopen.

Voor flatgebouwen in mede-eigendom, zal dit waarschijnlijk een taak zijn voor de syndicus. De wet zegt hier weliswaar niets over, maar eigenlijk is de syndicus de enige persoon die zich daarmee kan bezighouden. De syndicus moet immers kostenramingen vragen, werkzaamheden voorstellen aan de vergadering en - als de vergadering ermee instemt - er toezicht op uitoefenen. De syndicus ontvangt de rekeningen en betaalt ze.

Uit de praktijk blijkt dat de mede-eigenaars zich slechts zelden met die taken bezighouden, vooral als het flatgebouw meer dan drie appartementen telt.

Het is daarom maar normaal dat de syndicus ook het postinterventiedossier bewaart en dat hij de personen die het recht hebben om er kennis van te nemen, informeert.

Dit wetsvoorstel strekt ertoe de taak van de syndicus te verduidelijken en de overhandiging van het postinterventiedossier te organiseren.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 2

A) L'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires et mobiles, dans ses articles 34, 35 et 36, renforce la sécurité des immeubles dès l'ouverture des chantiers, et rend obligatoire le dossier d'intervention ultérieure sur tous les chantiers où une coordination doit être organisée.

Il est dès lors essentiel que ce dossier d'intervention ultérieure fasse partie intégrante de toute remise et reprise entre les syndics puisqu'il contient des éléments importants en matière de sécurité qui pourraient porter préjudice aux copropriétaires au cas où ils n'auraient pas été respectés ou seraient défectueux.

La présente proposition de loi vise à intégrer ce dossier d'intervention ultérieure dans le registre visé à l'article 577-10, § 3, en le prévoyant à l'article 577-8, § 4, 2° du Code civil.

B) L'article 577-8 du Code civil énumère les missions et responsabilités du syndic des copropriétaires.

Il n'est cependant pas précisé si le syndic a également l'obligation de transmettre à son successeur tous les documents importants concernant la copropriété, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion.

La présente proposition vise à organiser la transmission des documents concernant la copropriété, y compris les documents comptables, au moins sur les dix derniers exercices, car il arrive fréquemment que le successeur d'un syndic, soit obligé de recommencer les comptes à zéro, faute d'avoir reçu la comptabilité de son prédécesseur.

Art. 3

Il est certes important que le dossier d'intervention ultérieure soit communiqué lors de la transmission d'un lot, en même temps que la demande de renseignements qui est faite par le notaire chargé de préparer l'acte de vente. Mais il est possible que ce dossier soit trop volumineux pour être joint au courrier du syndic. Pour de gros immeubles, ce dossier pourra - à lui seul - peser des kilos, ou remplir toute une armoire.

COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELN

Artikel 2

A) De artikelen 34, 35 en 36 van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen verhogen de veiligheid in gebouwen van bij de aanvang van de werkzaamheden en maken het postinterventiedossier verplicht in alle bouwplaatsen waar de coördinatie moet worden georganiseerd.

Het is van essentieel belang dat het postinterventiedossier systematisch door de syndicussen wordt doorgegeven en overgenomen aangezien het belangrijke elementen bevat aangaande de veiligheid en het de mede-eigenaars kan schaden als deze niet worden nageleefd of ontbreken.

Dit wetsvoorstel strekt ertoe dat het postinterventiedossier deel gaat uitmaken van het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, door de verplichting daartoe in te voeren in artikel 577-8, § 4, 2°, van het Burgerlijk Wetboek.

B) Artikel 577-8 van het Burgerlijk Wetboek somt de taken en verantwoordelijkheden op van de syndicus van de mede-eigenaars.

Er wordt evenwel niet in vermeld of de syndicus ook verplicht is alle belangrijke documenten aangaande de mede-eigendom, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, door te geven aan zijn opvolger.

Dit wetsvoorstel strekt ertoe de overdracht te organiseren van de documenten betreffende de mede-eigendom, met inbegrip van de boekhoudkundige documenten, tenminste van de laatste tien boekjaren, aangezien het vaak voorkomt dat de opvolger van een syndicus zich verplicht ziet de rekeningen helemaal opnieuw te beginnen omdat hij de boekhouding van zijn voorganger niet in handen krijgt.

Art. 3

Bij de overdracht van een kavel is het van het grootste belang dat het postinterventiedossier wordt meegedeeld als onderdeel van de inlichtingen waarom de notaris die de verkoopsakte moet opstellen, verzoekt. Het kan evenwel gebeuren dat dit dossier te omvangrijk is om bij de brief van de syndicus te worden gevoegd. Voor grote gebouwen kan dit dossier alleen immers verscheidene kilo's wegen of een hele kast vullen.

L'article 3 B de la présente proposition prévoit que dans ces conditions, le syndic doit indiquer dans son courrier l'endroit où il peut être consulté, puisqu'il doit dans tous les cas être accessible.

La disposition proposée ne règle pas dans le détail la façon de consulter, et le coût éventuel de cette consultation. Cela dépend de la taille de l'immeuble, de l'importance du dossier d'intervention ultérieure, et aussi de la nécessité d'en prendre connaissance. Généralement, les travaux ultérieurs concernent toute la copropriété, de sorte que dans les gros immeubles à appartements, il ne puisse pas être exclu que cette consultation soit confiée à un conseil de gérance ou à l'architecte chargé de faire les plans pour les travaux à l'immeuble.

Pour les immeubles dont certains appartements ont été vendus avec application de la loi Breyne, le dossier d'intervention ultérieure se composera notamment du cahier des charges qui a été dressé à l'initiative du promoteur.

François-Xavier DE DONNEA (MR)
Alain COURTOIS (MR)

Artikel 3 B van dit wetsvoorstel bepaalt dat de syndicus in dat geval in zijn brief vermeldt waar het dossier, dat immers altijd toegankelijk moet zijn, kan worden geraadpleegd.

De voorgestelde bepaling regelt niet tot in de details hoe het dossier moet worden geraadpleegd en hoe het zit met de eventuele kosten. Dat hangt immers af van de omvang van het gebouw en van het postinterventiedossier, alsook van de noodzaak om er kennis van te nemen. In het algemeen betreffen latere werkzaamheden het hele gebouw in mede-eigendom, zodat het bij grote flatgebouwen niet uitgesloten is dat de raadpleging wordt toevertrouwd aan de raad van beheer of aan de architect die belast is met de plannen voor de werkzaamheden aan het goed.

Voor goederen waarvan bepaalde appartementen zijn verkocht overeenkomstig de wet-Breyne, zal het post-interventiedossier vooral bestaan uit het bestek dat op initiatief van de bouwpromotor is opgesteld.

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

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

Art. 2

À l'article 577-8, § 4, du Code civil, inséré par la loi du 30 juin 1994, sont apportées les modifications suivantes :

1) dans le 2^o, les mots « ainsi que, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure » sont insérés entre les mots « de l'assemblée générale » et « dans le registre »;

2) Il est ajouté un point 9^o, rédigé comme suit :

« 9^o de transmettre à son successeur tous les documents concernant la copropriété, ainsi que toute la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion. ».

Art. 3

À l'article 577-11, § 1^{er}, du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, sont apportées les modifications suivantes :

1) l'alinéa 1^{er} est complété par un point 4^o, rédigé comme suit :

« 4^o le cas échéant, du dossier d'intervention ultérieure »;

2) l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 3 et 4 :

« Pour le cas où le dossier d'intervention ultérieure est trop volumineux à photocopier et à adresser en même temps que la réponse du syndic, ce dernier indique dans son courrier l'endroit où le dossier d'intervention ultérieure peut être consulté. ».

4 février 2004

François-Xavier DE DONNEA (MR)
Alain COURTOIS (MR)

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

Artikel 577-8, § 4, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, wordt gewijzigd als volgt :

1) in het 2^o worden de woorden «alook, in voorkomend geval, het postinterventiedossier» ingevoegd tussen de woorden «van de algemene vergadering» en de woorden «te notuleren»;

2) er wordt een punt 9^o toegevoegd, luidend als volgt :

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

Art. 3

Artikel 577-11, § 1, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, wordt gewijzigd als volgt :

1) het eerste lid wordt aangevuld met een punt 4^o luidend als volgt :

«4^o in voorkomend geval, het postinterventiedossier»;

2) tussen het derde en het vierde lid wordt een nieuw lid ingevoegd, luidende :

«Als het postinterventiedossier te omvangrijk is om te fotokopiëren en samen met het antwoord van de syndicus te versturen, vermeldt die laatste in zijn briefwisseling waar het kan worden geraadpleegd.».

4 februari 2004

ANNEXE

BIJLAGE

TEXTE DE BASE**Code civil****Livre II. Des biens et des différentes modifications de la propriété****Titre II. De la propriété****[Chapitre III. De la copropriété]****[Section II. De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis]****[Sous-section III. De l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis]****[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, à la requête de tout copropriétaire.

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

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

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

§ 2. Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

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

TEXTE DE BASE ADAPTÉ À LA PROPOSITION**Code civil****Livre II. Des biens et des différentes modifications de la propriété****Titre II. De la propriété****[Chapitre III. De la copropriété]****[Section II. De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis]****[Sous-section III. De l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis]****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, à la requête de tout copropriétaire.

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

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

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

§ 2. Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

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

BASISTEKST**Burgerlijk Wetboek****Boek II. Goederen en verschillende beperkingen van de eigendom****Titel II. Eigendom****[Hoofdstuk III. Medeëigendom]****[Afdeling II. Gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen]****[Onderafdeling III. Beheer van het gebouw of van de groep van gebouwen]****[Art. 577-8**

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

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

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

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

§ 2. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is.

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

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL**Burgerlijk Wetboek****Boek II. Goederen en verschillende beperkingen van de eigendom****Titel II. Eigendom****[Hoofdstuk III. Medeëigendom]****[Afdeling II. Gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen]****[Onderafdeling III. Beheer van het gebouw of van de groep van gebouwen]****[Art. 577-8**

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

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

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

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

§ 2. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is.

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

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

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

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1^{er}, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

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

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1^{er}, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

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

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

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale **ainsi que, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure¹** dans le registre visé à l'article 577-10, § 3;

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

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

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

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

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

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

9° de transmettre à son successeur tous les documents concernant la copropriété, ainsi que toute la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion.²

¹ Art. 2

² Art. 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° de beslissingen van de algemene vergadering **als-ook, in voorkomend geval, het postinterventiedossier¹** te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3;

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

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

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

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

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

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

9° alle documenten aangaande het gebouw in mede-eigendom, de boekhouding en de activa die hij beheerde, over te dragen aan zijn opvolger.²

¹ Art. 2

² Art. 2

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

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

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

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

[Sous-section IV. Des actions en justice - de la publicité - De l'opposabilité et de la transmission]

[Art. 577-11

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

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

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

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

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

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

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

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

[Sous-section IV. Des actions en justice - de la publicité - De l'opposabilité et de la transmission]

[Art. 577-11

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

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

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

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

4° le cas échéant, du dossier d'intervention ultérieur.³

³ Art. 3

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

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

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

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

[Onderafdeling IV. Rechtsvorderingen - openbaarheid - Tegenstelbaarheid en overdracht]

[Art. 577-11

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

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

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

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

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

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

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

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

[Onderafdeling IV. Rechtsvorderingen - openbaarheid - Tegenstelbaarheid en overdracht]

[Art. 577-11

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

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

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

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

4° in voorkomend geval, het postinterventiedossier.³

³ Art. 3

Le notaire en informe les parties.

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

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

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

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

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

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

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

Le notaire en informe les parties.

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

Pour le cas où le dossier d'intervention ultérieur est trop volumineux à photocopier et à adresser en même temps que la réponse du syndic, ce dernier indique dans son courrier l'endroit où le dossier d'intervention ultérieure peut être consulté.⁴

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

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

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

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

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

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

⁴ Art. 3

De notaris stelt de partijen daarvan in kennis.

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

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

§ 2. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

Onder «werkkapitaal» wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de medeëigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

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

De notaris stelt de partijen daarvan in kennis.

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

Als het postinterventiedossier te omvangrijk is om te fotokopiëren en samen met het antwoord van de syndicus te versturen, vermeldt die laatste in zijn briefwisseling waar het kan worden geraadpleegd.⁴

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

§ 2. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

Onder «werkkapitaal» wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de medeëigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

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

⁴ Art. 3