

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

7 juli 2008

**WETSVOORSTEL**

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

(ingediend door mevrouw Clotilde Nyssens  
en de heer Olivier Hamal c.s.)

—————

INHOUD

1. Samenvatting .....	3
2. Toelichting .....	4
3. Wetsvoorstel .....	28
4. Bijlage .....	39

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

7 juillet 2008

**PROPOSITION DE LOI**

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

(déposée par Mme Clotilde Nyssens  
et M. Olivier Hamal et consorts)

—————

SOMMAIRE

1. Résumé .....	3
2. Développements .....	4
3. Proposition de loi .....	28
4. Annexe .....	39

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

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

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

**SAMENVATTING**

*De wet op de mede-eigendom bestaat weldra vijftien jaar. De indieners willen die gelegenheid aangrijpen om in te gaan op de praktische problemen aangaande mede-eigendom en er concrete oplossingen voor aanreiken.*

**RÉSUMÉ**

*Du fait que la législation sur la copropriété a maintenant bientôt quinze ans, les auteurs entendent identifier les problèmes pratiques qui se posent dans le monde de la copropriété et y apporter des solutions concrètes.*

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Algemeen kader van de mede-eigendom général de

De op 1 augustus 1995 in werking getreden wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom (met name de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek) bestaat dit jaar veertien jaar. Sinds zijn inwerkingtreding heeft de wet tot heel wat controverses geleid en zijn bij de toepassing ervan talrijke onvolkomenheden aan het licht gekomen.

De indieners van dit wetsvoorstel willen uit de tenuitvoerlegging van die bepalingen lessen trekken en de wet waar nodig verbeteren.

Mede-eigendom belangt heel wat medeburgers aan. Volgens het SILC-onderzoek (*Statistics on Income and Living Conditions*) van 2004 zijn er in België 4,5 miljoen woningen, waarvan 1.180.832 appartementen in gebouwen van uiteenlopende omvang. Ten minste 3,5 miljoen mensen (hetzij één derde van de bevolking) wonen dus in zo'n appartement.

De nieuwe wetgeving van 1994 heeft voor een aantal verbeteringen gezorgd, zoals bijvoorbeeld de rechtspersoonlijkheid van de mede-eigendom, nauwkeurige regels inzake het benodigde quorum en de vereiste meerderheden, verschillende manieren voor de mede-eigenaars om hun rechten in rechte te doen gelden enzovoort.

Dat alles heeft echter de betrekkingen tussen de mede-eigenaars onderling en tussen de mede-eigenaars en hun syndicus niet verduidelijkt en verbeterd.

Kennelijk is er zelfs sprake van een malaise. Wie of wat treft schuld: de mede-eigenaars, de raden van beheer, de syndici of de wet? Allicht gaat het om gedeelde schuld. Er moeten dringend oplossingen worden uitgewerkt en goedgekeurd.

2. Problemen in verband met mede-eigendom

1) Wat de mede-eigenaars betreft

Het valt te betreuren dat de mede-eigenaars zich onvoldoende voor het beheer van hun gebouw inzetten. Vele betrokkenen wonen de algemene vergaderingen niet bij en laten zich liever bij volmacht vertegenwoordi-

## DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. Cadre général de la copropriété

La loi sur la copropriété du 30 juin 1994 (à savoir les articles 577-2 à 577-14 du Code civil), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> août 1995, fête cette année son quatorzième anniversaire. Depuis son entrée en vigueur, des controverses multiples sont apparues et de nombreuses imperfections ont été révélées par la pratique.

Les auteurs de la présente proposition proposent de tirer les enseignements de sa mise en œuvre et de procéder aux améliorations qui se révèlent nécessaires.

Un grand nombre de citoyens sont concernés par la vie des copropriétés. Sur base de l'enquête SILC (*Statistics on Income and Living Conditions*) de 2004, il existe en Belgique 4.500.000 logements dont 1.180.832 appartements répartis dans un certain nombre d'immeubles de dimensions variables. Ce sont donc au minimum 3,5 millions de personnes qui y vivent, soit un tiers de la population.

La nouvelle législation de 1994 a apporté des améliorations certaines, telles que, par exemple, la personnalité juridique des copropriétés, des règles précises concernant les quorums et majorités requis, différentes possibilités pour les copropriétaires de faire valoir leurs droits en justice, etc...

Cependant, tout cela n'a pas pour autant permis de clarifier et d'améliorer définitivement les relations entre copropriétaires ou entre copropriétaires et syndics.

Il faut même constater un malaise évident. À qui la faute: aux copropriétaires, aux conseils de gérance, aux syndics, à la loi? Les torts sont partagés et il est grand temps que des solutions soient recherchées et adoptées.

2. Problèmes se posant dans le monde de la copropriété

1) au niveau des copropriétaires

On peut déplorer le manque d'engagement des copropriétaires dans la gestion de leurs immeubles. Nombre d'entre eux n'assistent pas aux assemblées générales et préfèrent renvoyer des procurations. Peu de candi-

gen. Slechts weinigen stellen zich kandidaat om deel uit te maken van de raad van beheer of dingen mee naar het voorzitterschap van de algemene vergadering.

Het zou niet mogen dat de algemene vergadering van de mede-eigenaars door de syndicus wordt voorgezeten omdat geen enkele mede-eigenaar zich vrijwillig kandidaat stelt. Ook moet worden vastgesteld dat de algemene vergaderingen soms langer dan twee à drie uur duren. Daaruit blijkt wellicht dat de voorzitters van de vergaderingen terzake onvoldoende zijn opgeleid en niet genoeg ervaring hebben; evenals de weinige mede-eigenaars die zich vrijwillig voor het dagelijks beheer van het gebouw inzetten, doen zij dat belangeloos. Helaas besteden sommige mede-eigenaars te veel aandacht aan louter persoonlijke aangelegenheden, die voor de hele mede-eigendom niet heel belangrijk zijn.

Wie een goed koopt in een appartementsgebouw, moet uiteraard een zekere solidariteit aanvaarden en zich schikken naar de regels van de spelers die worden aangesteld door de algemene vergadering, te weten de raad van beheer en de syndicus. Mede-eigendom zou transparanter en democratischer werken mochten de mede-eigenaars zich harder inzetten voor het beheer van hun gebouw.

Aangezien de mede-eigenaars er zich toe verbinden in hetzelfde gebouw te leven, dienen zij zich gematigd op te stellen, zonder daarom af te zien van hun legitieme rechten en belangen.

Zij moeten er zich bewust van zijn dat zij, op de vergadering of elders, geen woorden in de mond mogen nemen die kwetsend, beledigend of zelfs dreigend kunnen zijn voor andere mede-eigenaars of de syndicus, als zij niet het risico van een correctionele veroordeling willen lopen. Het leven in mede-eigendom houdt in dat iedereen de overeengekomen regels naleeft en een bepaalde *modus vivendi* in acht neemt.

## 2) Wat de raden van beheer betreft

Veel mede-eigenaars klagen over hun raad van beheer. Zij vrezen bijvoorbeeld dat die onder één hoedje speelt met de syndicus, of ze zijn ervoor beducht dat de raad en de syndicus uitsluitend hun eigen belangen behartigen, waardoor niet iedereen gelijk zou worden behandeld en de mede-eigenaars die de meerderheid van de aandelen in handen hebben, bevoordeeld zijn.

Hoewel de indieners zich ervan bewust zijn dat de meest kritische mede-eigenaars soms het vaakst afzijdig blijven, blijkt toch dat maatregelen noodzakelijk zijn om misbruik van meerderheid binnen de raad van

dats sont volontaires pour composer les conseils de gérance ou pour briguer la présidence de l'assemblée générale.

Il n'est pas concevable que l'assemblée générale des copropriétaires soit présidée par le syndic parce qu'aucun copropriétaire ne se porte volontaire. Il faut également constater que des assemblées générales durent parfois plus de deux à trois heures. Cela traduit sans doute le manque de formation et d'expérience des présidents de séance qui, comme les quelques copropriétaires volontaires qui s'engagent dans la gestion effective de l'immeuble, agissent de manière bénévole. Certains copropriétaires, malheureusement, restent focalisés sur des problèmes purement personnels qui ne présentent pas une importance majeure pour l'ensemble de la copropriété.

En acquérant un bien dans un immeuble à appartements multiples, il est évident que chacun doit accepter une certaine solidarité et, ainsi, le jeu des institutions constituées par l'assemblée générale, le conseil de gérance et le syndic. Le fonctionnement des copropriétés gagnerait en transparence et en démocratie si les copropriétaires s'impliquaient davantage dans la gestion de leur immeuble.

Compte tenu de la situation commune qu'ils s'engagent à vivre, les copropriétaires doivent également faire montre, sans pour autant abdiquer leurs droits et intérêts légitimes, de modération.

Il doivent être conscients du caractère vexatoire, calomnieux, voire menaçant, vis-à-vis tant des autres copropriétaires que des syndics, de leurs propos tenus en assemblée ou ailleurs, au risque de se retrouver condamnés en correctionnelle. La communauté de propriété implique de la part de tous, le respect des règles établies en commun, le respect d'un certain *modus vivendi*.

## 2) Au niveau des conseils de gérance

De nombreux copropriétaires se plaignent de leur conseil de gérance. Ils craignent notamment qu'une complicité inappropriée entre ce dernier et le syndic s'installe. Ils redoutent que ces deux instances se préoccupent exclusivement de leurs propres intérêts, créant des différences de traitement au profit des copropriétaires majoritaires.

Tout en étant conscients que les copropriétaires les plus critiques sont parfois ceux qui s'abstiennent le plus d'agir, il semble que des mesures devraient être prises pour éviter des abus de majorité au sein des conseils,

beheer te voorkomen, inzonderheid door de procedure voor de aanwijzing van de leden van die raad te reglementeren.

Voorts ware het wenselijk de thans aan de raad toebedeelde functie te herzien en de naam van de raad te veranderen in «raad van toezicht», teneinde zijn controlerende rol te onderstrepen.

### 3) Wat de syndici betreft

Jammer genoeg zijn tal van syndici onvoldoende beschikbaar en is hun beheer niet transparant.

Dat bovendien niet alle mede-eigenaars terzake onderlegd zijn en niet in staat zijn te luisteren, helpt de zaak er ook niet op vooruit.

Voorts krijgt de syndicus overigens zelden of nooit het vertrouwen van alle of zowat alle mede-eigenaars; het gevolg is dat hij voor het beheer van een gebouw vaak slechts kan steunen op een krappe meerderheid van mede-eigenaars, waardoor goed beheer vaak onbegonnen werk is.

Omgekeerd moeten de mede-eigenaars beseffen dat de syndicus er niet is om de particuliere belangen van deze of gene te dienen, maar dat hij het gebouw moet beheren in het gemeenschappelijk belang en daarbij vooral de kerk in het midden moet laten.

Ook blijken de mede-eigenaars almaar achterdochtiger te worden ten aanzien van de syndicus, van wie zij vermoeden dat hij een commissieloon ontvangt op de geleverde materialen en op de in het gebouw uitgevoerde werken.

Om een dergelijke belangenvermenging te voorkomen, zijn er wellicht bijkomende regels nodig, zoals de raadpleging van de mede-eigenaars en het aanvragen van verschillende prijsoffertes voor alle werkzaamheden van enige omvang. Tevens zou de mogelijkheid moeten bestaan de contracten voor steeds weerkerende leveringen geregeld te herzien.

### 4) Wat de wet betreft

De wet is hoe dan ook aan een aanpassing toe. Daarbij moet worden uitgegaan van de volgende krachtlijnen en voorbeelden.

notamment en réglementant la procédure de désignation des membres du conseil de gérance.

Par ailleurs, il serait souhaitable de revoir la fonction dévolue au conseil et de changer son appellation en conseil de surveillance, soulignant ainsi sa fonction de contrôle.

### 3) Au niveau des syndics

Pour ce qui est des syndics, on déplore malheureusement, dans de nombreux cas, leur manque de disponibilité et l'opacité de leur gestion.

L'absence de professionnalisme et d'écoute de l'ensemble des copropriétaires n'arrange rien.

En outre, même s'il s'avère qu'aucun syndic ne peut obtenir la confiance de tous, ou presque tous, il est fréquent que des immeubles soient gérés en se fondant sur une courte majorité de copropriétaires, ce qui constitue souvent une gageure.

En sens inverse, les copropriétaires doivent admettre que le syndic n'est pas là pour gérer les problèmes privés des uns ou des autres mais bien pour administrer l'immeuble dans l'intérêt commun, et surtout maintenir «l'église au milieu du village».

Épinglons également la suspicion grandissante des copropriétaires concernant les commissions que les syndics percevaient sur les fournitures et travaux effectués dans l'immeuble.

Pour éviter ce type de collusion, il faut sans doute instaurer des règles complémentaires, telles que par exemple la consultation des copropriétaires et l'obtention de plusieurs devis pour tous travaux d'une certaine importance. Dans le même ordre d'idée, les contrats de fournitures habituelles doivent pouvoir être remis en question régulièrement.

### 4) Au niveau de la loi

La loi doit incontestablement être adaptée, notamment autour des axes et exemples suivants.

A. Ten eerste moet de werking van de mede-eigendom democratischer en transparanter worden gemaakt:

- alle mede-eigenaars moeten de lijst van de andere mede-eigenaars (met adresgegevens) krijgen, zodat ze met hen contact kunnen opnemen voor elke aangelegenheid in verband met de mede-eigendom;
- er moet statutair een datum worden vastgelegd voor een jaarlijkse gewone algemene vergadering; tevens moeten de nadere regels voor de bijeenroeping van de vergaderingen worden uitgeschreven;
- het voorzitterschap van de algemene vergadering moet worden toegekend aan een mede-eigenaar;
- een mede-eigenaar moet de mogelijkheid krijgen een punt op de agenda van een algemene vergadering te zetten;
- er moet een procedure komen waarbij een groep die een vijfde van de gedeelten van het gebouw vertegenwoordigt, op eigen initiatief een algemene vergadering kan bijeenroepen;
- bij staking van stemmen moeten de onthoudingen bij de meerderheid van de uitgebrachte stemmen worden gevoegd en, bijgevolg, als ja-stemmen worden beschouwd;
- het aantal volmachten moet worden beperkt;
- alle documenten met betrekking tot de punten op de agenda van een algemene vergadering moeten kunnen worden ingezien bij de syndicus of via het internet;
- de inhoud van de notulen van de algemene vergadering dient nader te worden gepreciseerd en er moet duidelijk worden bepaald binnen welke termijn die notulen aan de betrokkenen worden bezorgd.

B. Voorts moet de mede-eigendom dynamischer en met hedendaagser middelen worden beheerd. Zo zou het mogelijk moeten zijn:

- afzonderlijke rechtspersonen creëren binnen de vereniging van mede-eigenaars van een groep van gebouwen;
- de vereniging van mede-eigenaars aansprakelijk te stellen voor de schade die door een bouwgebrek of door een gebrekkig onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten werd toegebracht aan de mede-eigenaars of aan derden;
- te erkennen dat de vereniging van mede-eigenaars de hoedanigheid en het belang heeft om vorderingen in te stellen aangaande de eigendom van de gemeenschappelijke gedeelten;
- per computer inzage te krijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom; idealiter zouden de meeste mede-eigendommen op termijn over een website moeten beschikken;
- de duur van het mandaat van syndicus terug te brengen tot maximum 3 jaar, waarna het kan worden verlengd.

A. Tout d'abord, assurer une meilleure démocratie et une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés:

- la communication à tout copropriétaire de la liste des autres membres, ainsi que de leurs coordonnées, pour lui permettre de les contacter pour toute affaire intéressant la copropriété;
- la fixation d'une date statutaire annuelle pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire et des modalités de convocation des assemblées;
- la présidence de l'assemblée générale confiée obligatoirement à un copropriétaire;
- la possibilité pour un copropriétaire de faire inscrire un point à l'ordre du jour d'une assemblée générale;
- l'instauration d'une procédure permettant aux copropriétaires, représentant un cinquième des quotités, de convoquer d'initiative une assemblée générale;
- le règlement du sort des abstentions, celles-ci venant renforcer la majorité des votes exprimés, en étant comptées comme votes positifs, en cas d'égalité parmi les votes exprimés;
- la limitation du nombre de procurations;
- l'accès à tous les documents relatifs à des points inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale chez le syndic, ou encore via le Net;
- la précision du contenu des procès verbaux d'assemblées générales et du délai dans lequel ils doivent être communiqués.

B. Ensuite, assurer une approche plus contemporaine et dynamique de la gestion des copropriétés. Citons notamment:

- la possibilité de créer, au sein de l'association des copropriétaires d'un groupe d'immeubles bâtis, des entités juridiques distinctes;
- la possibilité de rendre l'association des copropriétaires responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes;
- la possibilité de reconnaître à l'association des copropriétaires la qualité et l'intérêt pour connaître de toutes les actions relatives à la propriété des parties communes;
- la possibilité de consulter par ordinateur tout document intéressant la copropriété; l'idéal étant qu'à terme la plupart des copropriétés disposent d'un site Internet;
- la durée du mandat du syndic ramenée à un maximum de trois années, reconductible;

C. Tot slot moeten bepaalde boekhoudkundige, financiële en beheersaspecten worden hervormd, waaronder:

- een nieuwe invulling van de taken van de raad van beheer (die verplicht zou moeten worden opgericht in gebouwen met ten minste 20 kavels), die alleen nog zou controleren of de syndicus de beslissingen van de algemene vergadering naar behoren uitvoert;
- de wijziging van de naam van de raad van beheer in «raad van toezicht»;
- het opstellen van een omstandig halfjaarlijks rapport van de raad van beheer over de uitoefening van zijn taak;
- de precisering van de regels betreffende de boekhouding die door de vereniging wordt gevoerd, met verwijzing naar het door de Koning bepaalde minimum genormaliseerd rekeningstelsel;
- de verplichting om, in een hele reeks omstandigheden, de algemene vergadering vooraf om een toestemming te verzoeken, teneinde belangenconflicten te voorkomen bij werken, bij de levering van goederen of bij de verlening van diensten ten behoeve van de mede-eigendom;
- de verplichting om de algemene vergadering, voor werken van een zekere omvang en voor een door die vergadering vast te stellen bedrag, ten minste drie prijsoffertes voor te leggen op grond van een vooraf opgesteld bestek;
- de verplichting om de algemene vergadering een jaarverslag voor te leggen waarin de contracten met betrekking tot steeds weerkerende leveringen worden geëvalueerd.

Bij de overdracht van de eigendom van een kavel moet er voorts op worden toegezien dat de kopers zo goed mogelijk worden geïnformeerd. Daarom moeten de notaris van de koper, de verkoper of elke andere tussenpersoon, vóór de ondertekening van de koopsovereenkomst, bij de syndicus een aantal gegevens opvragen waardoor de kandidaat-kopers weten wat hun toekomstige verplichtingen zullen zijn, inzonderheid wat uit te voeren werken betreft.

De indieners van dit wetsvoorstel achten deze suggesties nuttig om in de toekomst tot een betere werking van het mede-eigenaarschap te komen.

Zij wensen echter dat de bespreking van dit wetsvoorstel door het parlement wordt aangegrepen om de wet van 1994 écht te evalueren. Daartoe zouden hoorzittingen moeten worden georganiseerd met alle betrokken partijen: vrederechters, specialisten in mede-eigendomsrecht, syndici, leden van raden van beheer, meerderheidsmede-eigenaars, minderheidsmede-eigenaars, vertegenwoordigers van verenigingen van eigenaars en mede-eigenaars enzovoort.

C. Enfin, réformer certains aspects comptables, financiers et de gestion, notamment:

- la redéfinition des missions du conseil de gérance (dont la création deviendrait obligatoire dans les immeubles de plus de 20 lots) qui ne conserve qu'une mission de contrôle de la bonne exécution par le syndic des décisions de l'assemblée générale;
- la modification de l'appellation du conseil de gérance en «conseil de surveillance»;
- la rédaction d'un rapport semestriel circonstancié du conseil de gérance sur l'exercice de sa mission;
- la précision des règles relatives à la tenue de la comptabilité de l'association, avec renvoi au plan comptable minimum normalisé fixé par le Roi;
- l'obligation de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale dans toute une série de circonstances, pour éviter tout conflit d'intérêt en matière de travaux, fournitures de biens et prestations de services au profit de la copropriété;
- l'obligation de présenter à l'assemblée générale au moins trois devis, sur base d'un cahier des charges préalablement établi, pour les travaux d'une certaine importance, dont le montant doit être arrêté par l'assemblée générale;
- l'obligation de soumettre à l'assemblée générale un rapport annuel d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

Par ailleurs, en matière de transmission de la propriété d'un lot, il faut veiller à ce que les acquéreurs soient informés au mieux. C'est pourquoi, le notaire de l'acheteur, le vendeur ou tout autre intermédiaire, devra requérir du syndic, dès avant la signature du compromis, un certain nombre d'informations qui permettront aux acheteurs de connaître leurs futures obligations, notamment en matière de travaux.

Il s'agit là d'un certain nombre de suggestions que les auteurs de la présente proposition de loi jugent utiles pour un meilleur fonctionnement futur des copropriétés.

Ils souhaitent cependant que la discussion de cette dernière au Parlement soit l'occasion de mener une véritable évaluation de la loi de 1994, avec audition de l'ensemble des intervenants concernés: juges de paix, spécialistes de cette matière, syndics, membres de conseils de gérance, copropriétaires majoritaires, copropriétaires minoritaires, représentants d'associations représentatives de propriétaires et de copropriétaires etc.



## COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

**De mogelijkheid afzonderlijke rechtspersonen op te richten (artikel 577-4/1)**

De wet is van toepassing op gebouwen én groepen van gebouwen. De wet regelt echter niet hoe ze zelf van toepassing is op de groepen van gebouwen<sup>1</sup>.

Na tal van aarzelingen in de jurisprudentie heeft het Hof van Cassatie de knoop in deze aangelegenheid doorgehakt in zijn arrest van 3 juni 2004<sup>2</sup>:

«[dat] het de doelstelling van de wetgever niet is dat mede-eigenaars van een gebouw behorend tot een groep van gebouwen een vereniging kunnen vormen die afgezonderd is van de vereniging van de mede-eigenaars van de gebouwen van die groep en die aldus ook een afzonderlijke rechtspersoonlijkheid zouden kunnen verkrijgen om in rechte op te treden.»

Volgens het Hof van Cassatie zijn de door een zelfde basisakte gebonden mede-eigenaars van groepen van gebouwen niet gemachtigd om voor afzonderlijke gebouwen afzonderlijke subverenigingen van mede-eigenaars op te richten.

Aldus kan, in de huidige stand van de wetgeving, de algemene vergadering van de mede-eigenaars van alle gebouwen die deel uitmaken van een complex, worden gevraagd te stemmen over aangelegenheden (kostprijs van werken, financieringswijze enzovoort) die eigenlijk maar op één gebouw betrekking hebben.

Het valt te vrezen dat alleen de mede-eigenaars die belang hebben bij de agendapunten, op de algemene vergadering opdagen en dat derhalve het quorum niet wordt bereikt, waardoor een tweede algemene vergadering moet worden bijeengeroepen.

Eveneens kunnen zich problemen voordoen bij een belangenconflict tussen de mede-eigenaars van twee of meer gebouwen binnen een zelfde vereniging van mede-eigenaars.

De hier voorgestelde maatregel maakt het mogelijk afzonderlijke rechtspersonen op te richten, die beslissings-, beheers- en financieringsautonomie zouden hebben in limitatief opgesomde aangelegenheden.

<sup>1</sup> GOOVAERTS, L., PEERENS, P. EN THIELEMANS, S., *Copropriété d'appartements*, Brussel, Auxis, 2005, blz. 69-70.

<sup>2</sup> Cass. 3 juni 2004: [http://jure.juridat.just.fgov.be/pdfapp/download\\_blob?idpdf=N-20040603-5](http://jure.juridat.just.fgov.be/pdfapp/download_blob?idpdf=N-20040603-5).

## COMMENTAIRES DES ARTICLES

**Possibilité de création d'entités juridiques distinctes (article 577-4/1)**

La loi est applicable aussi bien aux immeubles qu'aux groupes d'immeubles bâtis. Toutefois, la loi ne règle pas la manière dont celle-ci s'applique aux groupes d'immeubles<sup>1</sup>.

Après de nombreuses hésitations de la jurisprudence, la Cour de cassation a tranché cette question par son arrêt du 3 juin 2004<sup>2</sup>:

«Que l'objectif poursuivi par le législateur n'est pas que les copropriétaires d'un immeuble appartenant à un groupe d'immeubles bâtis puissent former une association distincte de l'association des copropriétaires des immeubles de ce groupe et pouvant donc acquérir une personnalité juridique distincte pour agir en justice.»

Selon la Cour de cassation, les copropriétaires de groupes d'immeubles bâtis soumis à un même acte de base ne sont pas habilités à constituer des sous-associations de copropriétaires distinctes pour des immeubles distincts.

Ainsi, dans l'état actuel de la législation, l'assemblée générale composée des copropriétaires de tous les immeubles qui font partie du complexe peut être appelée à voter sur des questions (coût des travaux, mode de financement, etc.) qui, le cas échéant, n'intéressent qu'un seul immeuble.

On peut craindre que seuls les copropriétaires concernés par l'ordre du jour participeront à l'assemblée générale et que le quorum ne soit pas atteint, avec pour conséquence la nécessité de convoquer une seconde assemblée générale.

Des problèmes peuvent également surgir dans l'hypothèse d'un conflit d'intérêt entre deux ou plusieurs immeubles au sein d'une même association de copropriétaires.

La nouvelle disposition autorise la création d'entités juridiques distinctes, permettant une autonomie de décision, de gestion et de financement pour des matières limitativement énumérées. L'autonomie ainsi créée ne

<sup>1</sup> GOOVAERTS, L. & PEERENS, P. & THIELEMANS, S., *Copropriété d'appartements*, Bruxelles, Auxis, 2005, pp 69-70

<sup>2</sup> Cass, 3 juin 2004, JT, 2005, p. 482.

De aldus toegekende autonomie vormt geen gevaar voor de eenheid van de groep, die tot uiting komt via de vereniging van mede-eigenaars van het volledige gebouwencomplex.

#### **Overgangsregeling (artikel 577-4, § 4)**

Bij mede-eigendom moet erop worden toegezien dat de bestaande statuten in overeenstemming zijn met de wet van 1994, en wel door een wijziging aan te brengen die moet worden vastgelegd in een authentieke akte. Indien bepaalde clausules echter nog steeds niet-conform zijn vooraleer zulks gebeurt, moeten de statuten in acht worden genomen tot de niet-conforme clausules zijn gewijzigd of tot eventueel een rechtsvordering wordt ingesteld. Op grond van de nieuwe wettelijke bepaling zullen de mede-eigenaars ambtshalve op de wet kunnen terugvallen zo de wet afwijkt van de bestaande statuten. Wanneer zich een geschil voordoet, is de rechter gemachtigd de nieuwe wet ambtshalve toe te passen.

#### **Mogelijkheid om wanbetalers geldelijk te bestraffen (artikel 577-4, § 2/1)**

De syndicus moet de betalingen voor de gemeenschappelijke lasten verrichten en het aandeel van elke mede-eigenaar in die lasten inzamelen. Vaak echter heeft de vereniging van mede-eigenaars te kampen met kastekorten omdat de gemeenschappelijke lasten niet werden betaald, dan wel omdat mede-eigenaars weigeren bepaalde statutaire bepalingen in acht te nemen.

Om die knelpunten weg te werken, is het aangevoelen te voorzien in strafbedingen overeenkomstig artikel 1226 van het Burgerlijk Wetboek, of in clausules waarbij moratoire intresten worden opgelegd dan wel in bepalingen inzake huuroverdracht. Om in te spelen op de evoluerende noden van de mede-eigendom moeten soortgelijke clausules makkelijk kunnen worden aangepast. Wellicht is het dus raadzaam ze op te nemen in het huishoudelijk reglement. De nieuwe bepaling voorziet in de verplichting om een stringente regeling vast te stellen, die vereist is voor een goed beheer.

#### **Verslag met het oog op een billijke verdeling van de respectieve aandelen (artikel 577-4, § 1, tweede lid)**

De opsteller van de basisakte stelt de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten vast, waarbij hij rekening houdt met de respectieve waarde van de privatieve gedeelten. Het is van belang elk risico op willekeur uit te sluiten, alsook te voorkomen dat achteraf eventueel deskundigenonderzoek moet worden uitgevoerd. In die

rompt pas l'unité du groupe, reflétée dans l'association des copropriétaires du complexe.

#### **Régime transitoire (article 577-4, § 4)**

Les copropriétés sont tenues de veiller à la conformité des statuts existants avec la loi de 1994 par une modification, qui doit faire l'objet d'un acte authentique. Dans l'intervalle, toutefois, en cas de non-conformité persistante de certaines clauses, il y a lieu de respecter les statuts, jusqu'à ce que les clauses non conformes soient modifiées, ou jusqu'à une éventuelle action en justice. Sur la base de la nouvelle disposition légale, les copropriétaires pourront d'office s'appuyer sur la loi, en cas de contrariété entre le texte de la loi et les statuts existants. En cas de litige, le juge sera habilité à appliquer d'office la loi nouvelle.

#### **Possibilité d'imposer des pénalités aux mauvais payeurs (article 577-4, § 2/1)**

Il appartient au syndic d'effectuer les paiements pour les charges communes et de procéder à la récolte de la quote-part de chaque copropriétaire dans ces charges. L'association des copropriétaires est souvent confrontée à des insuffisances de trésorerie, en raison des défauts de paiement des charges communes, ou du refus de respecter certaines règles statutaires.

Afin de remédier à ces difficultés, il est opportun de prévoir des clauses pénales conformes à l'article 1226 du Code civil ou une clause d'intérêts de retard, ou encore des règles de délégation des loyers. Pour répondre aux besoins évolutifs des copropriétés, de telles clauses doivent pouvoir être adaptées facilement. En conséquence, il est peut-être judicieux de les insérer dans le règlement d'ordre intérieur. La nouvelle disposition prévoit l'obligation de fixer les règles nécessaires à une saine gestion.

#### **Rapport permettant la fixation équitable des quotes-parts respectives (article 577-4, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2)**

Le rédacteur de l'acte de base fixe les quotes-parts dans les parties communes, en tenant compte de la valeur respective des parties privatives. Il est important d'éviter tout risque d'arbitraire et de faire l'économie d'éventuelles expertises *a posteriori*. À cette fin, il paraît judicieux de divulguer les éléments qui servent de base

context lijkt het raadzaam aan te geven op grond van welke elementen de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald. Krachtens de nieuwe bepaling wordt aan de basisakte een met redenen omkleed verslag toegevoegd, dat is opgesteld door een landmeter of een architect die niets met het gebouw te maken heeft.

**Motivering van de criteria op grond waarvan de respectieve aandelen worden bepaald (artikel 577-4, § 1, derde lid, 2°)**

Volgens het reglement van mede-eigendom kan de berekeningswijze van de lastenverdeling worden bepaald op grond van de waarde van elk appartement (afhankelijk van de verhouding van de gedeelten zoals die in de basisakte is vastgesteld) dan wel op grond van het respectieve belang van de gemeenschappelijke gedeelten voor elk appartement (kosten voor de lift naar gelang van de verdieping, kosten voor het onderhoud van een tuin op het gelijkvloers).

Om discussies achteraf te voorkomen, is het aangegeven de toepassingswijze van die criteria uitdrukkelijk te vermelden. De indieners stellen derhalve voor te preciseren dat die criteria met redenen moeten worden omkleed.

**Vorderingen betreffende de eigendom van de gemeenschappelijke gedeelten (artikelen 577-5, § 3/1, 577-5, § 4 en 577-9, § 1, tweede lid)**

Het feit dat de vereniging van mede-eigenaars geen eigenaar is van het gebouw (ongeacht of het gaat om de gemeenschappelijke gedeelten dan wel (uiteraard) de privatieve gedeelten ervan) doet tal van problemen rijzen ingeval een rechtsvordering wordt ingesteld, of in geval de mede-eigendom wordt gedagvaard.

De rechtspraak neemt namelijk geen duidelijk standpunt in over de vraag of de vereniging van mede-eigenaars kan worden beschouwd als een «bewaarder van het gebouw» in de zin van artikel 1384, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek.

Zo bepaalde de rechtbank van eerste aanleg te Luik in een zaak waarin de vereniging eigenaar noch bewaarder van het gebouw was, dat alleen de mede-eigenaars kunnen worden gedagvaard en in solidum aansprakelijk worden gesteld in hun hoedanigheid van eigenaars of bewaarders van de gemeenschappelijke en de privatieve gedeelten van het gebouw <sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Rechtbank van eerste aanleg te Luik (3de Kamer), 28 juni 2004, JT, blz. 785, en, in dezelfde zin, Rechtbank van eerste aanleg te Luik (3de Kamer), 29 september 2003, J.L.M.B., 2004, blz. 1096, geciteerd door GOOVAERTS, L. & PEERENS, P. & THIELEMANS, S., zie *supra*, blz. 75-76.

à la fixation des quotes-parts dans les parties communes. La nouvelle disposition prévoit d'annexer, à l'acte de base, un rapport motivé établi par un géomètre ou un architecte indépendant de la construction.

**Motivation des critères à la base de la fixation des quotes-parts respectives (article 577-4, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>ème</sup> alinéa, 2°)**

Quant au règlement de copropriété, le mode de calcul de la répartition des charges peut être fixé, soit sur base du critère de la valeur de chaque appartement (en fonction des quotités telles que déterminées dans l'acte de base), soit en fonction du critère de l'utilité respective des parties communes pour chaque appartement (frais d'ascenseur en fonction de l'étage, frais d'entretien d'un jardin situé au rez-de-chaussée).

En vue d'éviter des discussions ultérieures, il est utile que le mode d'application de ces critères soit explicité. Nous proposons donc de préciser que les critères doivent être motivés.

**Actions relatives à la propriété des parties communes (articles 577-5, § 3/1 577-5, § 4 et 577-9, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2)**

Le fait que l'association des copropriétaires ne soit pas propriétaire de l'immeuble, qu'il s'agisse de ses parties communes ou, bien entendu, privatives, soulève de nombreux problèmes lors de l'introduction d'une action en justice, ou lorsque la copropriété est citée à comparaître.

La jurisprudence se montre hésitante, notamment sur la question de savoir si l'association des copropriétaires peut être considérée comme «gardienne de l'immeuble» au sens de l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil.

Ainsi, pour le tribunal de première instance de Liège, l'association n'étant ni propriétaire ni gardienne de l'immeuble, seuls les copropriétaires peuvent être assignés et tenus in solidum en leurs qualités de propriétaires ou de gardiens des parties communes et privatives de l'immeuble <sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Trib. 1<sup>ère</sup> Inst. Liège (3<sup>ème</sup> Ch.), 28 juin 2004, JT., p. 785 et dans le même sens, Trib. 1<sup>ère</sup> Inst. Liège (3<sup>ème</sup> Ch.), 29 sept. 2003, J.L.M.B., 2004, p. 1096, cités par GOOVAERTS, L. & PEERENS, P. & THIELEMANS, S., voyez *supra*, pp. 75-76

In tegenstelling tot de rechtbank van eerste aanleg te Luik heeft het hof van beroep te Gent geoordeeld dat het feit dat de vereniging van mede-eigenaars van een appartementsgebouw niet de eigenaar is van het gebouw of van een gedeelte ervan dat zij beheert, geenszins inhoudt dat zij niet aansprakelijk is als bewaarder van dat gebouw, en wel op grond van artikel 1384, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek<sup>4</sup>.

Hoewel de vereniging van mede-eigenaars geen houder kan zijn van onroerende zakelijke rechten, kan zij zich krachtens de wet uitspreken over rechten waarover zij niet beschikt. Zo beslist de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars met eenparigheid van stemmen over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, en bij meerderheid van ten minste vier vijfde van de stemmen ingeval van beslissingen «over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden» en «over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen»<sup>5</sup>. De eerste voorgestelde bepaling strekt er bijgevolg toe om, net als in de Franse wetgeving<sup>6</sup>, de vereniging van mede-eigenaars aansprakelijk te stellen voor de schade die aan de mede-eigenaars en derden wordt berokkend door constructiefouten of door het gebrekkige onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 577-5, § 4, bepaalt dat de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. Om elke vorm van rechtsonzekerheid te voorkomen wanneer het nuttigheids criterium in aanmerking wordt genomen, stelt dit wetsvoorstel een aanvulling op die paragraaf in uitzicht, waarbij nader wordt bepaald dat rekening wordt gehouden met de berekeningswijze en met de voor de verdeling van de lasten gehanteerde criteria.

De controverses in de rechtsleer en de rechtspraak beperken zich niet louter tot de aansprakelijkheidsvorderingen wegens gebrek van de zaak, de slechte staat van het gebouw of het niet onderhouden ervan.

<sup>4</sup> Gent (18de Kamer), 17 september 2001, R.W. 2003-04, blz. 266, geciteerd door GOOVAERTS, L. & PEERENS, P. & THIELEMANS, S., zie *supra*, blz. 76.

<sup>5</sup> Artikel 577-7, §§ 3 en 1, 2°, d en e, Burgerlijk Wetboek, VAN DEN EYNDE, P., «*Qui doit comparaître à l'acte d'adaptation des statuts d'un immeuble placé sous le régime de la copropriété forcée?*», Revue du notariat belge, 1996, blz. 151.

<sup>6</sup> Artikel 14, vierde lid, van de Franse wet van 10 juli 1965, geciteerd door BRODER, A. & WELKENHUYSEN, S. & DE SOETE, P., «*Commentaire de la loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété*» (articles 577-2 à 577-13 nouveau du Code civil), «*Revue du notariat belge*», 1995, blz. 94.

La cour d'appel de Gand a, contrairement au tribunal de Liège, énoncé que le fait que l'association des copropriétaires d'un immeuble à appartements ne soit pas le propriétaire de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble qu'elle gère et administre n'empêche pas sa responsabilité de gardienne de cet immeuble sur base l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil<sup>4</sup>.

Nonobstant le fait que l'association des copropriétaires ne puisse pas être titulaire de droits réels immobiliers, néanmoins, en vertu de la loi, l'association des copropriétaires est amenée à statuer sur des droits dont elle n'est pas titulaire. C'est ainsi que l'assemblée générale de l'association des copropriétaires statuera, à l'unanimité, en cas de modification des quotes-parts de copropriété et, à la majorité d'au moins quatre cinquièmes, pour les décisions relatives à «l'acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs» et pour «tous actes de disposition des biens immobiliers communs»<sup>5</sup>. Ainsi, à l'instar de la loi française<sup>6</sup>, la première disposition proposée vise à rendre l'association des copropriétaires responsable des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes.

L'article 577-5, § 4, prévoit que l'exécution des décisions de justice condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire, proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Afin d'éviter toute insécurité juridique lorsque le critère de l'utilité est retenu, la proposition de loi complète ce paragraphe en précisant qu'il sera tenu compte du mode de calcul et des critères utilisés pour la répartition des charges.

Les controverses doctrinales et jurisprudentielles ne se limitent pas aux actions en responsabilité en raison du vice de la chose ou de la ruine du bâtiment ou de l'absence d'entretien de ce dernier.

<sup>4</sup> Gand (18eme Ch.), 17 septembre 2001, R.W. 2003-04, p. 266., cité par GOOVAERTS, L. & PEERENS, P. & THIELEMANS, S., voyez *supra*, p. 76.

<sup>5</sup> Art. 577-7, §§ 3 et 1<sup>er</sup>, 2°, d et e, C. civ., VAN DEN EYNDE, P., «*Qui doit comparaître à l'acte d'adaptation des statuts d'un immeuble placé sous le régime de la copropriété forcée?*» Revue du notariat belge, 1996, p.151.

<sup>6</sup> Art. 14, alinéa 4 de la loi française du 10 juillet 1965, cité par BRODER, A. & WELKENHUYSEN, S. & DE SOETE, P., «*Commentaire de la loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété* (articles 577-2 à 577-13 nouveaux du Code Civil)», Revue du notariat belge, 1995, p. 94.

Ze doen zich tevens voor op de meest uiteenlopende gebieden, zoals inzake eigendomsvorderingen, rechtsvorderingen tot erkenning en tot ontkenning van erfdienstbaarheid, bezitsvorderingen, maar ook aansprakelijkheidsvorderingen wegens burenhinder en vorderingen inzake de tienjarige aansprakelijkheid<sup>7</sup>.

Derhalve strekt de tweede voorgestelde bepaling ertoe de vereniging van mede-eigenaars uitdrukkelijk de vereiste wettelijke hoedanigheid te verlenen om rechtsvorderingen in te stellen die verband houden met de eigendom van het onroerend goed.

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

Het arrest van het Hof van Cassatie van 5 oktober 2000 heeft impliciet bevestigd dat de syndicus wettelijk bevoegd is om de vereniging van mede-eigenaars in rechte te vertegenwoordigen, zonder dat hij een uitdrukkelijke lastgeving moet voorleggen.

Er blijft echter wel verdeeldheid bestaan over de mogelijkheid voor de syndicus om een vordering in te stellen zonder dat de algemene vergadering daar uitdrukkelijk toe beslist heeft. De voorgestelde bepaling verduidelijkt dat de syndicus de bevoegdheid heeft vorderingen tot bewaring van recht in te stellen.

### **Advocatenkosten (577-9, § 8)**

Op grond van dit artikel hoeft de mede-eigenaar die tegen de vereniging van mede-eigenaars een vordering heeft ingesteld die de rechter gegrond heeft verklaard, niet bij te dragen in de procedure- en advocatenkosten die de vereniging van mede-eigenaars waarvan hij lid is, gemaakt heeft in het geding tegen hem. Op die manier worden zijn rechten van verdediging in acht genomen. Als de vordering gedeeltelijk gegrond is, doet de rechter uitspraak over de verdeling. Deze nieuwe bepaling maakt een einde aan de onzekerheid die hierover in de rechtspraak bestond.

<sup>7</sup> MOSTIN, C., *Contentieux et copropriété, Recyclage en droit, Premier cycle: Quelques aspects de droit judiciaire, Les Facultés Universitaires Catholiques de Mons et le Centre des Facultés Universitaires pour le Recyclage en droit*, oktober 2006, blz. 16.

Elles s'étendent à des domaines aussi divers que les actions en revendication, les actions confessoires et négatoires de servitude, les actions possessoires mais aussi les actions en responsabilité pour troubles de voisinage et les actions liées à la garantie décennale<sup>7</sup>.

Ainsi, la deuxième disposition proposée vise à conférer explicitement à l'association des copropriétaires la qualité légale requise pour engager des actions en justice qui découlent de la propriété du bien immobilier.

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

L'arrêt de la Cour de cassation du 5 octobre 2000 a confirmé, de manière implicite, que le syndic est l'organe de représentation de l'association des copropriétaires en justice, sans devoir produire un mandat exprès.

Par contre, il reste une controverse portant sur la possibilité du syndic d'introduire des recours sans une décision expresse de l'assemblée générale. La disposition proposée précise que le syndic est habilité à introduire toute voie de recours à titre conservatoire.

### **Frais d'avocats (577-9, § 8)**

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

<sup>7</sup> MOSTIN C., *Contentieux et copropriété, Recyclage en droit, Premier cycle: Quelques aspects de droit judiciaire, Les Facultés Universitaires Catholiques de Mons et le Centre des Facultés Universitaires pour le Recyclage en Droit*, octobre 2006, p. 16.

**Bijwerking van de lijsten van mede-eigenaars (artikelen 577-10, § 1/1, 577-11, §1/1 en 577-6, § 1, tweede lid)**

In beginsel beschikken de syndici over een lijst van de mensen die mogen deelnemen aan de algemene vergaderingen van mede-eigenaars. Vaak worden die lijsten evenwel niet bij de tijd gebracht. De syndicus is immers niet noodzakelijk op de hoogte van de adreswijzigingen van de mede-eigenaars, of van de splitsing dan wel de verdeling van het eigendomsrecht.

Krachtens de eerste bepaling moet elkeen die de beraadslagingen van de algemene vergadering mag bijwonen, de syndicus in kennis stellen van elke mogelijke adreswijziging.

De tweede bepaling strekt ertoe de notarissen te verplichten de syndicus in kennis te stellen van de overdracht, de verdeling dan wel de splitsing van het eigendomsrecht in verband met een goed in gedwongen mede-eigendom, en hem de identiteit van de betrokkenen mee te delen.

De derde bepaling preciseert hoe moet worden gehandeld ingeval in de algemene vergadering de splitsing of de verdeling van het eigendomsrecht aan bod komt.

**Bewaring van de registers (artikel 577-10, § 3)**

Vaak ligt het register met de beslissingen van de algemene vergadering niet in een lokaal in het gebouw zelf ter inzage voor de mede-eigenaars. In de praktijk bevindt het zich op de zetel van de syndicus. De nieuwe bepaling beoogt de tekst in overeenstemming te brengen met de praktijk.

**Bijeenroeping van de algemene vergadering (artikel 577-6, § 2, tweede lid), voorzitterschap van die vergadering (artikel 577-6, § 1) en de bepaling van de datum van de jaarlijkse algemene vergadering (artikel 577-4, § 1, 5°)**

Onverminderd artikel 577-8, § 4, 1°, bepaalt de huidige wet dat de algemene vergadering kan worden bijeengeroepen op initiatief van één of meer mede-eigenaars die over ten minste 20% van de stemmen beschikken. De uitdrukking «op initiatief van» is dubbelzinnig. Ze houdt immers kennelijk in dat de mede-eigenaars zelf niet mogen overgaan tot het bijeenroepen van de algemene vergadering, maar zich met een verzoek daartoe tot de syndicus moeten wenden; ingeval deze weigert de vergadering bijeen te roepen, kan een rechterlijke beschikking worden gevorderd.

**Mise à jour des listes des copropriétaires (articles 577-10, § 1<sup>er</sup>/1, 577-11, § 1<sup>er</sup>/1 et 577-6, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2)**

Les syndics disposent, en principe, d'une liste des personnes en droit de participer aux assemblées générales de copropriétaires. Toutefois, il arrive souvent que cette liste ne soit pas à jour. En effet, le syndic n'est pas nécessairement informé, d'une part, des changements d'adresses des copropriétaires ou, d'autre part, du démembrement du droit de propriété ou de sa division.

La première disposition oblige toute personne en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale à communiquer au syndic tout changement d'adresse éventuel.

La deuxième disposition oblige les notaires à aviser le syndic, en cas de transmission, division ou démembrement du droit de propriété, concernant un bien en copropriété forcée, et à lui communiquer l'identité des personnes concernées.

La troisième disposition précise la position à adopter lorsque l'assemblée générale est confrontée à une situation de démembrement ou de division du droit de propriété.

**Dépôt des registres (article 577-10, § 3)**

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

**Convocation de l'assemblée générale (article 577-6, § 2, alinéa 2), présidence de celle-ci (article 577-6, § 1<sup>er</sup>) et fixation de la date statutaire de l'assemblée générale annuelle (art. 577-4, § 1<sup>er</sup>, 5°)**

Sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 1°, la loi actuelle stipule que l'assemblée générale peut être convoquée à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins 20% des voix. L'expression «à l'initiative de» est ambiguë. En effet, cette expression semble indiquer, en réalité, que les copropriétaires ne peuvent procéder eux-mêmes à la convocation, mais doivent adresser une demande à cet effet au syndic et, en cas de refus de ce dernier, qu'une ordonnance peut être demandée au juge.

Een deel van de rechtspraak oordeelt niettemin dat de mede-eigenaars die 1/5de van de gemeenschappelijke gedeelten bezitten, de algemene vergadering mogen bijeenroepen, net zoals de syndicus dat kan doen<sup>8</sup>. De nieuwe bepaling strekt ertoe de huidige rechtsonzekerheid weg te werken.

Voorts lijkt het logisch dat een van de mede-eigenaars de algemene vergadering moet voorzitten.

Wat de jaarlijkse gewone algemene vergadering betreft, lijkt het terecht de datum ervan statutair vast te leggen. Dat is organisatorisch een goede zaak en het komt de transparantie ten goede.

### Criteria voor de vaststelling van een volstreekte meerderheid (artikel 577-6, § 6)

Volgens de voorbereidende stukken van de wet (Stuk Kamer 851/7, 1992-93, blz. 25) wordt het bestaan van een volstreekte of een gekwalificeerde meerderheid vastgesteld aan de hand van de uitgebrachte stemmen, met andere woorden alle stemmen van de aanwezige en de vertegenwoordigde mede-eigenaars, de ongeldige stemmen en onthoudingen inbegrepen<sup>9</sup>. De wet maakt echter niet duidelijk of onthoudingen en ongeldige stemmen moeten worden beschouwd als nee- of als ja-stemmen.

Terzake zijn de meningen nog altijd verdeeld, al duikt in de rechtsleer vaak de stelling op dat een onthouding als een nee-stem moet worden geteld. Philippe De Page stelt voor dat de statuten zouden bepalen dat ongeldige stemmen en onthoudingen ofwel als ja-stemmen gelden, ofwel aan de meerderheid van de uitgebrachte stemmen worden toegevoegd<sup>10</sup>.

De eerste mogelijkheid lijkt op het eerste gezicht verregaand, maar heeft, zoals De Page benadrukt, het voordeel dat men het aanwezigheidsquorum niet langer kan beïnvloeden door naar believen te komen en te gaan, en dat wie om «gegronde redenen» niet opdaagt of eerder vertrekt, een volmacht moet geven of zijn stem bekend moet maken alvorens de vergadering te verlaten.

<sup>8</sup> Vred. Anderlecht, 25 november 2002, *Tijdschrift voor Appartementsrecht*, 2003/4, blz. 37 en in diezelfde zin, Vred. Wolvtertem, 2 oktober 1997, *Tijdschrift voor Appartementsrecht*, 1999/3, blz. 14, geciteerd door GOOVAERTS L., PEERENS P. en THIELEMANS S., zie *supra*, blz. 85-86.

<sup>9</sup> DE PAGE Ph., STEFANI I., «L'Assemblée générale des copropriétaires», nr. 31, Bijdrage tot het Colloquium van 16 maart 2001, in *La Copropriété forcée d'immeubles et groupes d'immeubles bâtis – Cinq ans d'application*.

<sup>10</sup> MARCELIS L. Ph. «Manuel pratique du droit de la copropriété», Ed. Ced Samson, 1995, blz. 78. DE PAGE Ph. en STEFANI I., *Ibidem*, nr. 33.

Néanmoins, une partie de la jurisprudence considère que les copropriétaires qui possèdent 1/5 des parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale, au même titre que le syndic<sup>8</sup>. La nouvelle disposition vise à lever l'insécurité juridique existante.

Il apparaît par ailleurs logique que la présidence de l'assemblée générale soit obligatoirement assurée par un copropriétaire.

Dans un souci d'organisation et de transparence, il apparaît, entre autres, légitime de fixer la date statutaire de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

### Critères pour établir une majorité absolue (article 577-6, § 6)

Selon les travaux préparatoires de la loi (Doc. Parl., Chambre, 1992-93, 851/7, page 25), les majorités absolues ou qualifiées se calculent sur la base des votes émis, c'est-à-dire sur la base de l'ensemble des voix des copropriétaires présents ou représentés, en ce compris les votes nuls et les abstentions<sup>9</sup>. Toutefois, la loi est muette sur le point de savoir si les abstentions ou les votes nuls doivent être considérés comme des votes négatifs ou positifs.

La question reste controversée, même si beaucoup d'auteurs de doctrine considèrent que les abstentions doivent être comptées avec les votes négatifs. Monsieur Philippe De Page suggère de prévoir dans les statuts que les votes nuls et les abstentions seront soit considérés comme des votes positifs soit viendront renforcer la majorité des votes exprimés<sup>10</sup>.

Comme le souligne Monsieur De Page, la première solution, même si extraordinairement sévère, aurait le mérite de déjouer le jeu de ceux qui tenteraient d'influencer le quorum de présence par leurs allées et venues, et de forcer les «déserteurs pour de justes motifs» à donner une procuration, ou à indiquer le sens de leur vote avant de partir.

<sup>8</sup> JP Anderlecht, 25 novembre 2002, *Tijdschrift voor Appartementsrecht*, 2003/4, p. 37 et dans le même sens, JP de Wolvtertem, 2 octobre 1997, *Tijdschrift voor Appartementsrecht*, 1999/3, p. 14, citées par GOOVAERTS, L & PEERENS, P & THIELEMANS, S., voyez *supra*, pp. 85-86.

<sup>9</sup> DE PAGE, Ph., STEFANI, I., «L'Assemblée générale des copropriétaires», n° 31, Contribution au Colloque du 16 mars 2001, dans *La Copropriété forcée d'immeubles et groupes d'immeubles bâtis – Cinq ans d'application*

<sup>10</sup> MARCELIS, L. Ph. «Manuel pratique du droit de la copropriété», Ed. Cd Samson, 1995, p. 78. DE PAGE, PH., STEFANI, I. *Ibidem*, n° 33.

De nieuwe bepaling strekt ertoe die rechtsonzekerheid weg te werken en voorziet er dan ook in dat onthoudingen worden toegevoegd aan de meerderheid van de uitgebrachte stemmen, en bij staking van stemmen tot de ja-stemmen worden gerekend.

#### **Volmachtenregeling (artikel 577-6, § 5, eerste en tweede lid, en artikel 577-6, § 7)**

De bestaande wet biedt elke mede-eigenaar de mogelijkheid om zich op de algemene vergadering te laten vertegenwoordigen door een zelf gekozen lasthebber. Daarop bestaat één uitzondering: voor een syndicus is het volstrekt verboden op te treden als lasthebber van een mede-eigenaar.

Dat verbod moet voorkomen dat er belangenconflicten ontstaan en dat een syndicus te veel macht zou hebben. Het verbod wordt echter meer dan eens omzeild door de syndicus een «blanco volmacht» te verlenen.

De eerste voorgestelde bepaling moet ervoor zorgen dat de regel niet langer wordt uitgehold, en voorziet er dan ook in dat de volmacht door de lastgever moet worden ingevuld en ondertekend en dat de lasthebber bij naam moet worden aangewezen. De nieuwe bepaling stelt ook dat de volmacht alleen kan gelden voor één vergadering, met uitzondering van de notariële volmacht aangaande rechten op een bepaalde kavel (bijvoorbeeld wanneer de mede-eigenaar in het buitenland woont of onbekwaam verklaard is).

Wanneer één lid van de vergadering veel mandaten bezit, kan dat een democratisch deficit veroorzaken. Het wetsvoorstel bepaalt dan ook dat niemand als lasthebber bij de stemming meer dan 10% van het totale aantal stemmen mag vertegenwoordigen. Dat voorkomt dat een bepaalde eigenaar het verloop van de algemene vergadering kan sturen door van de andere eigenaars zo veel mogelijk volmachten te verkrijgen.

Overigens zou het niet billijk zijn dat leden van de algemene vergadering die in opdracht van de vereniging van mede-eigenaars bepaalde opdrachten uitvoeren, kunnen deelnemen aan de beraadslagingen en stemmingen over de hen opgedragen opdrachten. Dit wetsvoorstel verbiedt elke door de vereniging van mede-eigenaars gemandateerde of tewerkgestelde persoon dan ook om deel te nemen aan de beraadslagingen en stemmingen betreffende diens opdrachten. De nieuwe bepaling strekt ertoe dat verbod uit te breiden tot andere zelfstandige dienstverleners (promotoren, bouwbedrijven, aannemers enzovoort).

La nouvelle disposition a pour objet de lever l'insécurité juridique en prévoyant que les abstentions viendront renforcer la majorité des votes exprimés et que, en cas d'égalité du nombre de votes émis, les abstentions seront comptées comme des votes positifs.

#### **Régime des procurations (articles 577-6, § 5, alinéas 1<sup>er</sup> et 2 et 577-6, § 7)**

La loi actuelle autorise tout copropriétaire à se faire représenter à l'assemblée générale par le mandataire de son choix avec une exception: l'interdiction impérative faite au syndic d'être mandataire d'un copropriétaire.

Cette interdiction est justifiée par le souci d'éviter les conflits d'intérêts et la concentration des pouvoirs entre les mains du syndic. Cependant, il arrive que cette interdiction soit contournée par la remise au syndic de procurations «en blanc».

La première disposition vise à rendre à la règle tout son sens en prévoyant que la procuration doit être complétée et signée de la main du mandant et doit désigner nommément le mandataire. La disposition précise que la procuration ne peut concerner qu'une assemblée, à l'exception d'une procuration notariée visant des droits relatifs à un lot déterminé (à titre d'exemple, un copropriétaire habitant à l'étranger ou un copropriétaire en incapacité).

De plus, la pratique de la concentration de nombreux mandats entre les mains d'un seul membre de l'assemblée peut provoquer un déficit de démocratie. Afin d'éviter qu'un seul propriétaire ne puisse manipuler l'assemblée générale à son profit, en rassemblant un grand nombre de procurations auprès des autres propriétaires, la proposition stipule que nul ne peut prendre part au vote en tant que mandataire pour un nombre de voix supérieur à 10% du total des voix.

Par ailleurs, il ne serait pas équitable que les personnes qui sont membres de l'assemblée générale, et sont chargées de certaines missions par l'association des copropriétaires, puissent participer aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui leur a été confiée. Ainsi, la présente proposition de loi interdit à toute personne mandatée par l'association des copropriétaires, ou employée par elle, de participer aux délibérations et aux votes relatifs à leur mission. La nouvelle disposition a pour but d'étendre cette interdiction à d'autres prestataires de services indépendants (promoteur, constructeur, entrepreneur,...).



### Bevatelijkheid van artikel 577-8, § 2

Artikel 577-8, § 2, wordt anders geformuleerd, om de tekst bevatlijker te maken.

### Bijeenroeping en voorafgaande kennisgeving van de mede-eigenaars (artikel 577-8, § 4, 1°, 5° en 11°, en artikel 577-6, § 1/1)

De wet van 30 juni 1994 bevat geen enkele bepaling over de wijze van bijeenroeping van de mede-eigenaars voor de algemene vergadering, zodat die vrij kan worden geregeld in het reglement van mede-eigendom.

De indieners van het wetsvoorstel willen echter (naar het voorbeeld van het Franse decreet van 17 maart 1967) een betere kennisgeving van de mede-eigenaars omtrent de voorwaarden voor het houden van een algemene vergadering waarborgen en terzake de vorm- en inhoudsregels voor de bijeenroeping vastleggen, alsmede de vormvereisten en de in acht te nemen termijnen<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Deze bepaling is ingegeven door artikel 18-1 van de Franse wet nr. 65-557 van 10 juli 1965 «fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis» en de artikelen 9 en 10 van het uitvoeringsdecreet nr. 67-223 van 17 maart 1967.

Artikel 18-1 van de wet bepaalt:

«Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale. (...)».

Artikel 9 van het decreet bepaalt: «La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. (...)».

Artikel 10 van het decreet bepaalt: «À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante».

### Lisibilité de l'article 577-8, § 2

La disposition consiste en une réécriture du §2 de l'article 577-8, dans le souci d'une meilleure lisibilité.

### Convocation et information préalable des copropriétaires (articles 577-8, § 4, 1°, 5° et 11° et 577-6, § 1<sup>er</sup>/1)

La loi du 30 juin 1994 ne mentionne aucune disposition relative au mode de convocation des copropriétaires à l'assemblée générale. En conséquence, cette matière peut être librement organisée par le règlement de copropriété.

Toutefois, à l'instar de la loi française, dans le but de garantir une meilleure information des copropriétaires quant aux modalités de tenue de l'assemblée générale, les auteurs proposent de préciser le formalisme et le contenu des convocations, ainsi que les règles de forme et de délai à respecter<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Cette disposition s'inspire de l'article 18-1 de la loi française n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et des articles 9 et 10 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 d'application de la loi.

Art. 18-1

«Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale. (...)».

Art. 9 du décret «La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. (...)».

Art. 10 du décret «A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.».

Voorts bepaalt dat Franse decreet dat de bijeenroeping voor de algemene vergadering moet vermelden hoe de documenten kunnen worden geraadpleegd.

De eerste voorgestelde bepaling stelt dat de syndicus de schriftelijke voorstellen die hij uiterlijk drie weken vóór de statutaire datum van de gewone algemene vergadering ontvangt van de mede-eigenaars of van de raad van toezicht, op de agenda plaatst.

Met het oog op de transparantie verplicht de tweede voorgestelde bepaling de syndicus ertoe de mede-eigenaars inzage te verlenen van alle documenten over een agendapunt dat een vergadering zal behandelen. Die documenten moeten kunnen worden ingezien op alle manieren die het reglement van mede-eigendom of de algemene vergadering bepaalt, onder meer via een website. Het lijkt geen twijfel dat informatica een almaar grotere rol te spelen heeft bij mede-eigendomsbeheer. Zulks bevordert, zo leert het Franse voorbeeld, de dialoog tussen syndicus en de mede-eigenaars.

De derde bepaling stelt dat het reglement van mede-eigendom de statutaire datum van de algemene vergadering moet vermelden.

De vierde bepaling preciseert onder welke voorwaarden de mede-eigenaars via de syndicus een punt op de agenda van een algemene vergadering kunnen plaatsen.

#### **Voortijdige beëindiging van het mandaat van syndicus (artikel 577-8, § 1, derde lid, en artikel 577-4, § 1, 4<sup>o</sup>)**

Krachtens de wet duurt het mandaat van syndicus ten hoogste vijf jaar, maar die periode kan worden verlengd. Ook bepaalt de wet dat de algemene vergadering de syndicus te allen tijde kan ontslaan. In de praktijk moeten de rechtbanken steeds vaker oordelen of een vergoeding al dan niet verschuldigd is wanneer het mandaat van de syndicus voortijdig wordt beëindigd.

Om een al te forse toename van dergelijke rechtszaken te voorkomen, stelt het nieuwe artikel voor om de looptijd van het mandaat te beperken tot drie jaar; die periode kan weliswaar worden verlengd, met inachtneming van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde voorwaarden.

Wanneer de overeenkomst met de syndicus bepaalt dat de overeenkomst op welbepaalde tijdstippen en met inachtneming van een opzeggingsperiode kan worden

La disposition précise encore que la convocation à l'assemblée générale rappellera les modalités de consultation des pièces.

En outre, la première disposition proposée stipule que le syndic portera à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du Conseil de surveillance qui lui sont parvenues au moins trois semaines avant la date statutaire de l'assemblée générale ordinaire.

Dans un souci de transparence, la deuxième disposition proposée oblige le syndic à rendre accessible aux copropriétaires tous les documents relatifs à l'un des points inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée. Ainsi, ces documents pourront être consultés de toutes les manières déterminées dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et, par exemple, par le biais d'un site Internet. Il est indéniable que, au niveau de la gestion des copropriétés, le recours aux moyens électroniques doit se généraliser progressivement; la pratique française en la matière montrant que ces médias favorisent le dialogue entre le syndic et les copropriétaires.

La troisième disposition prévoit que le règlement de copropriété doit comprendre la date statutaire de l'assemblée ordinaire.

La quatrième disposition précise les modalités selon lesquelles les copropriétaires peuvent faire inscrire une question à l'ordre du jour d'une assemblée générale par le biais du syndic.

#### **Rupture anticipée du mandat de syndic (articles 577-8, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3 et 577-4, § 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>)**

La loi actuelle prévoit que le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais qu'il est renouvelable. Elle prévoit également que l'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. La pratique voit naître nombre de litiges devant les tribunaux quant à savoir si des indemnités doivent être payées ou non en cas de rupture du mandat avant la fin de la durée initialement prévue.

Dans le but de diminuer ce contentieux, le nouvel article propose de réduire la durée du mandat du syndic à trois ans, en prévoyant toutefois qu'il est renouvelable selon les modalités déterminées dans le règlement de copropriété.

Lorsque le contrat du syndic prévoit qu'il peut y être mis fin à certaines échéances, moyennant un préavis, l'assemblée générale doit être en mesure de pouvoir

beëindigd, moet de algemene vergadering zich over een eventuele opzegging kunnen uitspreken voordat de daartoe bepaalde termijn van die opzegging ingaat.

De praktische nadere voorwaarden voor een eventuele opzegging en de verplichtingen bij het einde van de opdracht worden dan ook het best vastgelegd, en volgens de indieners gebeurt dat bij voorkeur in het reglement van mede-eigendom.

### **Aansprakelijkheidsverzekering voor de syndicus (artikel 577-8, § 4, 10°)**

Iedereen die beroepshalve optreedt als syndicus, moet zich inschrijven bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV)<sup>12</sup>. Elke beroepssyndicus moet in dat opzicht de plichtenleer van het BIV in acht nemen en een burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering sluiten<sup>13</sup>.

Daarnaast moet de vastgoedmakelaar voor elke vereniging van mede-eigenaars waarvan hij de syndicus is, over een afzonderlijke bankrekening beschikken waarvoor alleen hij verantwoordelijk is.

De wet kent de syndicus allerlei uiteenlopende taken toe.

Hoe dan ook heeft de syndicus dermate omvangrijke taken en verantwoordelijkheden dat hij zijn mandaat uiterst nauwgezet moet uitvoeren en een grondige kennis moet hebben van met name de statuten van het gebouw en de bepalingen van de wet van 30 juni 1994. Mede-eigenaars die niet beroepshalve als syndicus optreden, moeten daar rekening mee houden.

De beheersfout van een syndicus kan immers enorme gevolgen hebben voor de mede-eigenaars: schade aan het gebouw, financieel verlies ingeval een mede-eigenaar stelselmatig verzuimt zijn lasten te betalen, schade als het gebouw niet passend verzekerd is.

Het is derhalve nuttig en voorzichtig de niet-professionele syndicus ertoe te verplichten zijn aansprakelijkheid met betrekking tot de uitoefening van zijn taak te dekken. Dat is het doel van de voorgestelde bepaling.

<sup>12</sup> BIV: zie het koninklijk besluit van 6 september 1993.

<sup>13</sup> Artikel 5 van het nieuwe reglement van plichtenleer en de twee aangehechte richtlijnen, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 27 september 2006 (*Belgisch Staatsblad* van 18 oktober 2006), in werking getreden op 1 januari 2007.

statuer sur un renon éventuel, avant le début du préavis prévu à cet effet.

Il est donc utile de régler les modalités pratiques d'un éventuel renon, ainsi que les obligations consécutives à la fin de la mission. Les auteurs proposent de les insérer dans le règlement de copropriété.

### **Assurance responsabilité pour le syndic (article 577-8, § 4, 10°)**

La personne qui exerce à titre professionnel des missions de syndic doit être inscrite auprès de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI)<sup>12</sup>. À ce titre, le syndic professionnel est soumis à la déontologie de l'Institut et est tenu d'assurer sa responsabilité civile professionnelle<sup>13</sup>.

L'agent immobilier syndic doit, en outre, disposer d'un compte bancaire distinct, dont il est le seul responsable, ouvert au nom de chaque association de copropriétaires dont il est le syndic.

Les missions que la loi confie au syndic sont nombreuses et étendues.

En toute hypothèse, l'ampleur des tâches et des responsabilités du syndic nécessite une extrême rigueur et une connaissance approfondie, notamment, des statuts de l'immeuble et des dispositions de la loi du 30 juin 1994. Les copropriétaires qui agissent en syndic non-professionnel devront en tenir compte.

En effet, la faute de gestion d'un syndic peut avoir des conséquences extrêmement graves pour les copropriétaires: dégradation du bâtiment, perte financière en cas de carence prolongée d'un copropriétaire dans le paiement de ses charges, non couverture d'un sinistre en cas d'assurance inadéquate.

Il est dès lors utile et prudent d'imposer au syndic non-professionnel de couvrir sa responsabilité concernant l'exercice de sa mission. Tel est le but de la disposition proposée.

<sup>12</sup> IPI: arrêté royal du 6 septembre 1993

<sup>13</sup> Article 5 du nouveau code de déontologie et ses deux directives annexes, approuvées par arrêté royal du 27 septembre 2006 (*MB* du 18 octobre 2006), en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

### Transparantie in de toewijzing van opdrachten (artikel 577-7, § 1, 1°, d, en artikel 577-8, § 4, 12° tot 14°)

Om argwaan jegens de syndicus te vermijden, of ter voorkoming van het risico van een eventuele collusie tussen hem en de dienstverleners of de leveranciers van de vereniging van mede-eigenaars, is het nuttig te zorgen voor meer transparantie bij de toewijzing van de contracten en de opdrachten.

Teneinde de werking van de mede-eigendom niet buitensporig te verzwaren, wordt (in navolging van de Franse wet <sup>14</sup>), in de eerste voorgestelde bepaling aangegeven dat de algemene vergadering bepaalt vanaf welk bedrag voor de opdrachten en de kostenramingen mededinging vereist is.

De tweede bepaling omvat de nadere regels volgens welke de syndicus die mededinging verwezenlijkt.

De derde bepaling strekt ertoe een evaluatie mogelijk te maken, alsmede eventueel de contracten voor regelmatige leveringen te herzien, om te voorkomen dat men verstrikt raakt in contacten voor leveringen die niet langer voldoening geven.

De vierde bepaling, die grotendeels de tekst van een bepaling van het Franse decreet van 17 maart 1967 overneemt<sup>15</sup>, is vooral bedoeld om bij de toewijzing van

<sup>14</sup> Artikel 21 van wet nr. 65-557 van 10 juli 1965 «fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis» (JO van 22 maart 1967), zoals gewijzigd bij wet nr. 2000-1208 van 13 december 2000 «sur la solidarité et le renouvellement urbain» (Journal Officiel van 14 december 2000): «L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire» en artikel 19-2 van decreet nr. 2004-479 van 27 mei 2004 houdende toepassing van wetnr. 65-557 van 10 juli 1965 in LAFOND J., Copropriété, les nouvelles règles (incidences de la loi SRU et du décret du 27 mai 2004), Juris Classeur, 2004. Artikel 19-2 van het decreet bepaalt: «La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats de fournitures, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises».

<sup>15</sup> Artikel 39 van decreet nr. 67-223 van 17 maart 1967, zoals gewijzigd bij het decreet van 27 mei 2004, in LAFOND J., *ibid.* «Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale. Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées. Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital. (...)».

### Transparence dans la passation des marchés (articles 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1°, d, 577-8, § 4, 12° à 14°)

Afin d'éviter un climat de suspicion à l'égard du syndic, ou le risque d'une éventuelle collusion entre ce dernier et les prestataires de services ou fournisseurs de l'association des copropriétaires, il est utile de renforcer la transparence dans le cadre de la passation des contrats et des marchés.

Pour ne pas alourdir de manière excessive le fonctionnement de la copropriété, à l'instar de la loi française<sup>14</sup>, la première disposition stipule que l'assemblée générale arrête le montant des marchés et devis à partir duquel une mise en concurrence est exigée.

La deuxième disposition prévoit les modalités selon lesquelles le syndic réalisera cette mise en concurrence.

La troisième disposition vise à permettre une évaluation et une éventuelle remise en question des contrats de fournitures régulières, dans le but d'éviter l'enlisement de relations de fournitures non satisfaisantes.

La quatrième disposition, qui reprend en grande partie le texte d'une disposition de la loi française<sup>15</sup>, est destinée principalement à éviter des collusions pour la

<sup>14</sup> Art. 21 de la Loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (JO du 22 mars 1967), telle que modifiée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, sur la solidarité et le renouvellement urbain (JO du 14 décembre 2000) Art.21. (...)L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire».

et Art. 19-2 du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 d'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dans, LAFOND, J., Copropriété, les nouvelles règles (incidences de la loi SRU et du décret du 27 mai 2004), Juris Classeur, 2004. Art. 19-2 du décret «La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats de fournitures, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises» .

<sup>15</sup> Art. 39 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, tel que modifié par le décret du 27 mai 2004, dans LAFOND, J., *ibid.* «Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, «la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité» ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale. Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées. Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital. (...)»

opdrachten of contracten voor leveringen collusies te voorkomen met personen of ondernemingen die met de syndicus een band hebben.

**Kennisgeving aan de mede-eigenaars van de lijst van de andere mede-eigenaars (artikel 577-8, § 4, 15°)**

Het is nuttig dat de mede-eigenaars beschikken over elkaars namen en adressen, zodat ze onderling overleg kunnen plegen en in voorkomend geval samen kunnen handelen.

Sommige syndici weigeren echter de lijst en de adressen van de mede-eigenaars ter hand te stellen, waarbij ze zich soms verschuilen achter hun discretieplicht of de bescherming van persoonsgegevens.

Aan de mede-eigenaars van een zelfde vereniging een lijst verzenden met de namen, de adressen, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere eigenaars, is volgens de indieners een onontbeerlijke informatie voor de goede toepassing van de wet.

**Termijn voor de verzending van de notulen van de algemene vergaderingen (artikel 577-6, § 2, derde lid, en artikel 577-8, § 4, 2°)**

De wet bepaalt thans geen enkele termijn voor de verzending van de notulen van de algemene vergaderingen. De syndici wordt vaak verweten dat ze de neiging hebben de notulen van de algemene vergaderingen pas over te zenden samen met de bijeenroeping voor de volgende vergadering, dat wil zeggen nagenoeg een jaar nadien.

Zulks doet uiteraard ernstige problemen rijzen, want het is op dat ogenblik haast onmogelijk een doeltreffende controle uit te oefenen op de inhoud van de notulen, noch op de snelheid waarmee de genomen beslissingen ten uitvoer zijn gelegd.

Bovendien veroorzaakt dat moeilijkheden bij het instellen van een beroep tegen een beslissing van de algemene vergadering aangezien de beroepstermijn drie maanden bedraagt. De voorgestelde bepaling beoogt de syndicus een termijn van één maand op te leggen voor de verzending van de notulen van de algemene vergaderingen.

Teneinde de bewijskracht van de notulen van de algemene vergaderingen te vergroten, wordt, in navolging van de Franse wet, tevens voorgesteld te eisen dat de ontwerp- notulen tijdens de vergadering worden opgesteld

passation de marchés ou de contrats de fournitures avec des personnes ou entreprises liées au syndic.

**Communication aux copropriétaires de la liste des copropriétaires (article 577-8, § 4, 15°)**

Il est utile que les copropriétaires puissent disposer des noms et coordonnées des uns et des autres afin de pouvoir se concerter et, le cas échéant, d'agir ensemble.

Certains syndics refusent cependant de transmettre la liste et les adresses des copropriétaires, se retranchant parfois derrière leur obligation de discrétion ou de protection des données personnelles.

Les auteurs estiment que communiquer aux copropriétaires d'une même association une liste reprenant les noms, adresses, quotités et références de lots de ceux-ci constitue une information indispensable à la bonne application de la loi.

**Délai d'envoi des procès-verbaux d'assemblée générale (articles 577-6, § 2, alinéa 3 et 577-8, § 4, 2°)**

Dans son état actuel, la loi ne prévoit aucun délai pour l'envoi des procès-verbaux (PV) des assemblées générales. Un des reproches souvent formulés à l'encontre des syndics est la propension à envoyer le PV de l'assemblée générale en même temps que la convocation à la réunion suivante, à savoir, près d'un an plus tard.

Ceci pose évidemment de sérieux problèmes car, à ce stade, il n'est guère possible d'exercer un contrôle efficace sur le contenu du PV ni sur la diligence avec laquelle les décisions adoptées ont été exécutées.

De plus, cela pose des difficultés quant à l'introduction d'un recours contre une décision adoptée par l'assemblée générale, puisque le délai de recours est de trois mois. La disposition proposée vise à imposer au syndic un délai d'un mois pour l'envoi des procès-verbaux des assemblées générales.

Afin d'augmenter la force probante des procès-verbaux des assemblées générales, il est également proposé, à l'exemple de la loi française, d'exiger que le projet de procès-verbal soit rédigé en cours de séance et signé

en ondertekend door de voorzitter en door de secretaris die de dag zelf van de vergadering worden aangewezen, alsmede door de mede-eigenaars die nog aanwezig zijn op het einde van de vergadering. De notulen zouden echter alleen aangenomen beslissingen bevatten, met vermelding van de verkregen meerderheden. Na de vergadering zouden de mede-eigenaars, binnen een termijn van tien dagen, aan de syndicus een beknopte commentaar mogen verzenden waarin ze hun standpunt weergeven, dat bij de notulen wordt gevoegd.

Aangezien de stemmers niet bij naam worden geïdentificeerd, valt het ten slotte nagenoeg onmogelijk na te gaan of een mede-eigenaar die tegen een beslissing van de algemene vergadering een rechtsvordering instelt, doet blijken van het vereiste belang om in rechte op te treden. Behalve in geval van afwezigheid, wilsgebrek of vergissing is een mede-eigenaar immers niet gerechtigd beroep in te stellen tegen een beslissing als hij zich vóór die beslissing heeft uitgesproken, of als hij zich heeft onthouden. Net als de Franse wet<sup>16</sup> stelt de nieuwe bepaling dat de stemmingen uitvoerig worden opgenomen in de notulen van de algemene vergadering.

#### **Regels in verband met de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars (artikel 577-8, § 4, 16°)**

Het beheer van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars behoort tot de exclusieve bevoegdheid van de syndicus. Krachtens de wet is de syndicus er immers mee belast «het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren», «ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend» .

De Belgische wet betreffende de mede-eigendom legt de syndicus thans echter geen enkele precieze verplichting op inzake het beheer van het vermogen en het voeren van de boekhouding van de vereniging van

par le président et le secrétaire désignés le jour même de l'assemblée et par les copropriétaires toujours présents à la fin de l'assemblée. Le procès-verbal ne comprendrait toutefois que les décisions adoptées, avec mention des majorités obtenues. Après la réunion, dans un délai de dix jours, les copropriétaires seraient habilités à envoyer au syndic un commentaire synthétique reprenant leur point de vue et qui serait annexé au procès-verbal.

Enfin, en l'absence d'identification nominative des votants, il est quasi impossible de vérifier si un copropriétaire qui intente une action contre une décision de l'assemblée justifie de l'intérêt requis pour agir. En effet, sauf absence, vice de consentement ou erreur, un copropriétaire n'est pas habilité à introduire un recours contre une décision s'il s'est prononcé en faveur de cette décision ou s'est abstenu. La nouvelle disposition propose, comme le fait la loi française<sup>16</sup>, de reprendre le détail des votes dans le compte rendu de l'assemblée.

#### **Règles relatives à la comptabilité de l'association des copropriétaires (article 577-8, § 4, 16°)**

L'administration de la comptabilité de l'association des copropriétaires relève du pouvoir d'attribution exclusif du syndic. En effet, la loi réserve au syndic le pouvoir «d'administrer les fonds de l'assemblée des copropriétaires», et ce, «quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété» .

Toutefois, actuellement, la loi belge sur la copropriété n'impose au syndic aucune obligation précise en ce qui concerne la gestion des fonds et la tenue de la comptabilité de l'association des copropriétaires. «Certaines

<sup>16</sup> Artikel 17 van decreet nr. 67-223 van 17 maart 1967 houdende toepassing van wet nr. 65-557 van 10 juli 1965:

«Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du Code civil. Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix. Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions (...).».

<sup>17</sup> Artikel 577-8, § 4, 5°.

<sup>16</sup> Art 17 du Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 d'application de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

«Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du Code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions (...).

<sup>17</sup> Art. 577-8, § 4, 5°.

mede-eigenaars; «certaines dispositions évoquent la comptabilité et la reddition de comptes mais de façon évasive et surtout, non structurée. Il s'agit du contrôle de gestion, du relevé des dettes, du fonds de roulement et du fonds de réserve.»<sup>18</sup>.

Alleen het reglement van mede-eigendom en de plichtenleer waaraan de professionele syndicus is onderworpen, kunnen worden opgelegd. De boekhouding moet evenwel de financiële toestand van de vereniging van mede-eigenaars nauwkeurig weergeven en de mogelijkheid bieden het correct gebruik na te gaan van de diverse bedragen die van de mede-eigenaars worden geëist of waarover de vereniging beschikt en die door de syndicus worden beheerd. Tussen de cijfers van twee opeenvolgende boekjaren moet een logisch verband bestaan<sup>19</sup>. Zoals elke lasthebber heeft de syndicus de verplichting verslag uit te brengen over zijn opdracht. Alleen de algemene vergadering kan hem decharge en kwijting verlenen. Het ontbreken van een wetsbepaling inzake het voeren van de boekhouding en het overleggen van de rekeningen en verantwoording doet een probleem rijzen. Iedere syndicus houdt er immers zijn eigen interpretatie op na wat zijn verplichtingen terzake betreft, en sommige rekeningen zijn uiterst beknopt. In Frankrijk<sup>20</sup> heeft de wetgever nauwkeurige bijzondere bepalingen uitgevaardigd in verband met het boekhoudkundig en financieel beheer van de mede-eigendommen: verplichting een begrotingsraming goed te keuren; nieuwe reglementering betreffende het voeren van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars; verplichting voor de vereniging van mede-eigenaars een aparte bankrekening te openen<sup>21</sup>.

<sup>18</sup> Respectievelijk artikel 577-7, § 1, c, artikel 577-8, § 4, 7° en artikel 577-11, § 2, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, waarnaar wordt verwezen door CAUSIN E., *Droit comptable de l'association des copropriétaires d'un immeuble bâti*, blz. 68, in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994*, Bruylant, 2005.

<sup>19</sup> Vred. Waver, 24 december 1998, Tijdschrift voor appartementsrecht, 1999/3, blz. 29, aangehaald door GOOVAERTS L., PEERENS P. et THIELEMANS S., *Copropriété d'appartements*, blz. 158.

<sup>20</sup> Wet nr. 2000-1208 van 13 december 2000 (de zogenaamde «Loi SRU»).

<sup>21</sup> Artikel 14-1 («Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. (...)» van wet nr. 65-557 van 10 juli 1965 «fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis»; het nieuwe artikel 14-3 van de wet «Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé (...)»); wijziging van artikel 18 van de wet, aangehaald door LAFOND J., *Copropriété: Les nouvelles règles (incidences de la loi SRU et du décret du 27 mai 2004)*, *Juris Classeur*, 2004, blz. 5 en 6.

dispositions évoquent la comptabilité et la reddition de comptes mais de façon évasive et, surtout, non structurée. Il s'agit du contrôle de gestion, du relevé des dettes, du fonds de roulement et du fonds de réserve.»<sup>18</sup>.

Seuls le règlement de copropriété et les règles déontologiques d'application au syndic professionnel peuvent être imposées. Cependant, la comptabilité doit traduire de manière précise l'état des finances de l'association des copropriétaires. Elle doit permettre d'examiner le juste usage des différentes sommes exigées des copropriétaires, ou dont dispose l'association, et qui sont gérées par le syndic. Entre chaque année comptable, il doit exister un lien logique au niveau des chiffres<sup>19</sup>. Comme tout mandataire, le syndic a l'obligation de rendre compte de sa mission. C'est l'assemblée générale qui est seule habilitée à lui donner décharge et quitus. L'absence de prescription légale relative à la tenue de la comptabilité et à la reddition des comptes pose problème. En effet, chaque syndic a sa propre interprétation de ses obligations en la matière, et certains comptes sont excessivement succincts. En France<sup>20</sup>, le législateur a prévu des dispositions spécifiques précises concernant la gestion comptable et financière des copropriétés: obligation de voter un budget prévisionnel; nouvelle réglementation concernant la tenue de la comptabilité du syndicat; obligation pour le syndicat d'ouvrir un compte bancaire séparé.<sup>21</sup>

<sup>18</sup> Respectivement articles 577-7 §1<sup>er</sup>, c); 577-8 §4, 7°; et 577-11 §2, alinéas 2 et 3 du Code civil, cités par CAUSIN, E *Droit comptable de l'association des copropriétaires d'un immeuble bâti*, p. 68 dans *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la Loi du 30 juin 1994*, Bruylant, 2005.

<sup>19</sup> Juge de paix de Wavre, 24 décembre 1998, Tijdschrift voor appartementsrecht, 1999/3, p. 29, cité par GOOVAERTS, L, PEERENS, P et THIELEMANS, S, *Copropriété d'appartements*, p. 158.

<sup>20</sup> Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (dite «Loi SRU»).

<sup>21</sup> Art 14-1 («Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. (...)» de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis; Art 14-3 nouv. de la loi («Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé (...)»); modification de l'article 18 de la loi, cités par LAFOND, J., *Copropriété: Les nouvelles règles (incidences de la loi SRU et du décret du 27 mai 2004)*, *Juris Classeur*, 2004, p. 5 et 6.

Sinds 2005 leggen bij decreet vastgestelde specifieke boekhoudkundige regels de techniek van de dubbele boekhouding op<sup>22</sup>. De voorgestelde bepaling voert een dubbele boekhouding in, samen met een jaarlijkse balans en resultatenrekening, zodat de toestand van de activa en passiva duidelijk is en de actuele waarde van het reservekapitaal en het werkkapitaal kan worden bepaald.

Een dergelijke boekhouding biedt vele voordelen, die zeker opwegen tegen de te maken kosten. «L'établissement annuel d'un compte de bilan et d'un compte de résultats par la technique de la comptabilité en partie double, offre de multiples avantages: notamment, elle permet de suivre l'histoire des investissements, de connaître à tout moment l'état des créances et des dettes, et de pouvoir mesurer objectivement les montants qu'il convient de prévoir pour le fonds de réserve et pour le fonds de roulement.»<sup>23</sup>.

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

#### **Taken van de raad van beheer (artikel 577-7, § 1, 1°, c, artikel 577-8/1 en artikel 577-8/2)**

De voormelde wet van 30 juni 1994 bepaalt dat de raad van beheer «tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer». Kennelijk zijn die beide taken moeilijk verenigbaar; bij de mede-eigenaars roept die combinatie heel wat wantrouwen op omdat zij er een mogelijke belangenvermenging in zien. Het is aangewezen de taak van de raad van beheer te herijken.

<sup>22</sup> CAUSIN E., *Droit comptable de l'association des copropriétaires d'un immeuble bâti*, blz. 68 in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la Loi du 30 juin 1994*, Bruylant, 2005, onder de leiding van MERCKEN D., MERCKEN T., DE PAGE P. en DE STEFANI, I.

<sup>23</sup> E. Causin, *Comptabilité des associations de copropriétaires*, [http://www.droitbelge.be/fiches\\_detail.asp?idcat=22&maid=188](http://www.droitbelge.be/fiches_detail.asp?idcat=22&maid=188); E. Caussin, *Droit comptable de l'association des copropriétaires d'un immeuble bâti*, in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la Loi du 30 juin 1994*, Bruylant, 2005 (onder leiding van: Mercken, D., De Page, P., Mercken, T., De Stefani, I.), *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Brussel, Bruylant, 2005, blz. 68-106.

Par ailleurs, depuis 2005, des règles comptables spécifiques fixées par décret imposent la technique de la partie double<sup>22</sup>. La disposition proposée prévoit l'adoption d'une comptabilité en partie double assortie chaque année d'un bilan et d'un compte de résultats, qui permettra de connaître la situation active et passive et de calculer la valeur actuelle des fonds de réserve et de roulement.

Les avantages d'une telle comptabilité sont multiples et sont bien supérieurs aux coûts correspondants. «L'établissement annuel d'un compte de bilan et d'un compte de résultats par la technique de la comptabilité en partie double offre de multiples avantages: notamment, elle permet de suivre l'histoire des investissements, de connaître à tout moment l'état des créances et des dettes, et de pouvoir mesurer objectivement les montants qu'il convient de prévoir pour le fonds de réserve et pour le fonds de roulement.»<sup>23</sup>

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

#### **Missions du conseil de gérance (articles 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1°, c, 577-8/1 et 577-8/2)**

Aux termes de la loi du 30 juin 1994 précitée, les tâches qui incombent au conseil de gérance sont celles d'assister le syndicat et d'exercer un contrôle sur sa gestion. Ces deux missions apparaissent toutefois difficilement compatibles et suscitent beaucoup de suspicion chez les copropriétaires qui y voient un risque de collusion. Il apparaît utile de redéfinir son rôle.

<sup>22</sup> CAUSIN E., *Droit comptable de l'association des copropriétaires d'un immeuble bâti*, blz. 68 in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la Loi du 30 juin 1994*, Bruylant, 2005, sous la direction de MERCKEN D., MERCKEN T., DE PAGE P. et DE STEFANI, I.

<sup>23</sup> E. Causin, *Comptabilité des associations de copropriétaires*, [http://www.droitbelge.be/fiches\\_detail.asp?idcat=22&maid=188](http://www.droitbelge.be/fiches_detail.asp?idcat=22&maid=188); E. Caussin, *Droit comptable de l'association des copropriétaires d'un immeuble bâti*, in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la Loi du 30 juin 1994*, Bruylant, 2005 (sous la direction de: Mercken, D., De Page, P., Mercken, T., De Stefani, I.), *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Brussel, Bruylant, 2005, pages. 68-106.



De taak van de raad van beheer zou erin bestaan erop toe te zien dat de syndicus de beslissingen van de algemene vergadering correct uitvoert: wanneer bijvoorbeeld de algemene vergadering heeft beslist dat ingrijpende herstellingswerken aan het dak van het gebouw moeten worden uitgevoerd, zou de raad van beheer erop moeten toezien dat de syndicus voor die herstellingen binnen een redelijke termijn bestekken opvraagt.

De controletaak komt dan toe aan de rekeningverificateur, die overeenkomstig het voorgestelde artikel 577-8/2 (nieuw) moet worden benoemd.

In dat opzicht is het belangrijk te onderstrepen dat elke mede-eigenaar het recht heeft zich te allen tijde te informeren over de toestand van de mede-eigendom.

Tot slot zij opgemerkt dat een raad van beheer niet verplicht moet worden ingesteld bij mede-eigendommen met minder dan 20 kavels.

#### **Aanvang van de termijn van drie maanden voor de vordering tot vernietiging of wijzigingen van een beslissing van de algemene vergadering (artikel 577-9, § 2, tweede lid)**

Krachtens het vigerende artikel 577-9, § 2, van het Burgerlijk Wetboek, moet een vordering tot vernietiging of wijziging van een beslissing van de algemene vergadering worden ingesteld binnen een termijn van drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de mede-eigenaar kennis heeft genomen van de beslissing<sup>24</sup>.

De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis te hebben genomen van de beslissing op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd. Die drie maanden zijn een vaste termijn, die op straffe van verval in acht moet worden genomen<sup>25</sup>.

Sommige auteurs gaan ervan uit dat dit vermoeden zeker niet onwankelbaar is, met als gevolg dat elke mede-eigenaar die bij de stemming afwezig is, mag aantonen dat hij pas later écht kennis heeft genomen van

Quant à ses tâches, le conseil de gérance serait investi de la mission de veiller à la bonne exécution par le syndic des décisions de l'assemblée générale. À titre d'exemple, supposons que l'assemblée générale ait prévu des travaux importants de réfection de la toiture, le conseil de gérance devra vérifier que, dans un délai raisonnable, les devis correspondants ont été demandés.

La fonction de contrôle de la comptabilité étant réservée au vérificateur aux comptes, nommé conformément au nouvel article 577-8/2.

Il est entendu que chaque copropriétaire dispose du droit de s'informer à tout moment de la situation de la copropriété.

Notons enfin que la mise en place d'un conseil de gérance est facultative dans les copropriétés de moins de vingt lots.

#### **Prise de cours du délai de trois mois pour l'action en annulation ou en réformation d'une décision de l'assemblée générale (article 577-9, § 2, alinéa 2)**

Aux termes de l'article 577-9, § 2, actuel du Code civil, toute action en annulation ou en réformation d'une décision de l'assemblée générale doit être intentée dans un délai de trois mois, prenant cours au moment où le copropriétaire a pris connaissance de la décision. Lorsqu'un copropriétaire a été régulièrement convoqué, il est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale. Il s'agit d'un délai prévu à peine de forclusion<sup>24</sup>.

Pour certains auteurs, le caractère réfragable de cette présomption semble ne faire aucun doute, de sorte que chaque copropriétaire absent au moment du vote aura la possibilité de démontrer qu'il n'a pris effectivement connaissance de la décision incriminée qu'à une date ultérieure<sup>25</sup>.

Pour d'autres auteurs, en principe, le délai commence à courir à compter du jour où l'assemblée générale s'est tenue, et ce n'est que de manière tout à fait exceptionnelle, lorsque le demandeur peut démontrer qu'il a été

<sup>24</sup> Vred. Charleroi, 19 mai 1999, R.R.D., 1999, 294, geciteerd door MOSTIN C., *ibid.* blz. 25.

<sup>25</sup> BRODER A., WELKENHUYSEN S. en DE SOETE P., *Commentaire de la loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété* (articles 577-2 à 577-13 nouveaux du Code civil), Revue du notariat belge, februari 1995, blz. 92.

<sup>24</sup> J.P. Charleroi, 19 mai 1999, R.R.D., 1999, 294, cité par MOSTIN, C., *ibid.* p. 25.

<sup>25</sup> BRODER, A, WELKENHUYSEN, S et DE SOETE, P., *Commentaire de la loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété* (articles 577-2 à 577-13 nouveaux du Code civil), Revue du notariat belge, février 1995, p. 92.

de bewuste beslissing; andere auteurs dan weer stellen als principe voorop dat die termijn ingaat op de dag van de algemene vergadering; alleen in heel uitzonderlijke gevallen, wanneer de eiser kan aantonen dat hij niet op regelmatige wijze voor de vergadering werd opgeroepen, gaat de termijn van drie maanden in te rekenen van de dag waarop hij in kennis werd gesteld van de notulen van de algemene vergadering<sup>26</sup>.

Er rijzen derhalve problemen in verband met het tijdstip waarop die termijn van drie maanden ingaat. Naar het voorbeeld van de Franse wet strekt de nieuwe bepaling ertoe de termijn van drie maanden waarbinnen een mede-eigenaar een vordering kan instellen tegen een beslissing van de algemene vergadering, te laten ingaan te rekenen van de datum waarop hij in kennis werd gesteld van de notulen.

#### **Informatieverstrekking aan de kandidaat-koper, aangaande de achterstallen in verband met gemeenschappelijke kosten (artikel 577-11, § 1/2)**

De voormelde wet van 30 juni 1994 heeft in het Burgerlijk Wetboek een nieuw artikel 577-11 ingevoegd. Het was de bedoeling komaf te maken met een aantal praktische pijnpunten bij de verkoop van een kavel in mede-eigendom. Dat artikel lost de moeilijkheden jammer genoeg maar ten dele op.

Overeenkomstig die wet moet de notaris per aange tekende brief aan de syndicus een uitgavenstaat vragen van de kosten «waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt». De notaris stelt vervolgens de partijen in kennis van die schuldenstaat, zoals hij door de syndicus werd doorgegeven. Aldus wordt voorkomen dat de nieuwe eigenaar voor verrassingen komt te staan, bijvoorbeeld wanneer hij een appartement koopt, of wanneer hij moet beslissen of hij een erfdeel al dan niet aanvaardt<sup>27</sup>. De wet bepaalt daarentegen niets over achterstallen bij de betaling van de gemeenschappelijke kosten van de mede-eigendom. Het gaat om al bestaande schulden bij de overdracht van de eigendom; krachtens de vigerende wetgeving is artikel 577-11, § 1, daar dus niet op van toepassing.

Zoals Mostin en Lecocq aangeven, doen sommige notarissen om die reden meer dan wat op grond van artikel 577-11, § 1, van het Burgerlijk Wetboek bij de syndicus moet worden aangevraagd; ze vragen hem ook volgende informatie te bezorgen: het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal; de eventueel door de

irrégulièrement convoqué, que le délai de trois mois prendra cours à compter de la réception du procès-verbal<sup>2</sup>.

La prise de cours du délai de trois mois pose donc problème. À l'instar de la loi française, la nouvelle disposition prévoit que le délai de trois mois à partir duquel un copropriétaire peut tenter un recours contre une décision de l'assemblée générale court à partir de la date de notification du procès-verbal.

#### **Information du candidat acquéreur concernant les arriérés de frais communs (article 577-11, § 1<sup>er</sup>/2)**

En introduisant le nouvel article 577-11 du Code civil, la loi du 30 juin 1994 précitée a mis un terme à un certain nombre de difficultés suscitées par la pratique, lors de la vente d'un lot en copropriété. Cet article ne résout malheureusement que partiellement les problèmes.

Ainsi, conformément à cette loi, le notaire doit adresser une lettre recommandée au syndic, dans laquelle il requiert que lui soit transmis un relevé des dépenses décidées par l'assemblée générale, avant la transmission de la propriété mais dont le paiement ne devient exigible qu'ultérieurement. Le notaire informe les parties de l'état de ces dettes, telles que transmises par le syndic. L'objectif est d'éviter que le nouveau propriétaire soit confronté à des surprises, par exemple en tant qu'acheteur d'un appartement ou s'il doit décider de l'acceptation ou du refus d'une succession<sup>27</sup>. Par contre, la loi n'a rien prévu concernant les arriérés de frais communs de la copropriété. Il s'agit de dettes déjà échues au moment de la transmission de la propriété; par conséquent, l'article 577-11, § 1<sup>er</sup>, n'est pas applicable dans l'état actuel de la législation.

C'est pourquoi, «dans cet esprit, certains notaires ne se contentent pas de solliciter du syndic la communication des informations législatives visées par l'article 577-11, § 1<sup>er</sup>, du Code civil, mais ils l'invitent à lui transmettre, en outre: le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve; les sommes éventuellement dues

<sup>26</sup> MOSTIN C., *ibid*, blz. 25.

<sup>27</sup> GOOVAERTS L., PEERENS P. en THIELEMANS S., *Copropriété d'appartements*, Auxis, Brussel, 2005, blz. 250-251.

<sup>26</sup> MOSTIN, C., *ibid*, p. 25.

<sup>27</sup> GOOVAERTS L., PEERENS P. et THIELEMANS S., *Copropriété d'appartements*, Auxis, Bruxelles, 2005, pp. 250-251.

verkoper nog verschuldigde bedragen; de bevestiging dat is voldaan aan alle oproepen tot inbreng voor het reservekapitaal waartoe is beslist door de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht; informatie over mogelijke hangende gerechtelijke procedures inzake de mede-eigendom. Die auteurs stippen ook aan dat het verstrekken van informatie over die diverse aspecten de respectieve verplichtingen van koper en verkoper kan uitklaren<sup>28</sup>.

Voorts is het van wezenlijk belang dat de voormelde inlichtingen tijdig worden bezorgd aan de koper van een onroerend goed in mede-eigendom. Om die reden voorziet de voorgestelde bepaling erin dat de door de notaris aan de syndicus gerichte vraag ruimer moet zijn, om ook een aantal bijkomende inlichtingen te omvatten; tevens wordt bepaald dat die informatie aan de koper moet worden bezorgd vóór de ondertekening van de verkoopovereenkomst, in voorkomend geval vóór het aankoopbod. In het voorgestelde artikel staat bovendien dat niet alleen de notaris die verplichting moet nakomen, maar ook iedere derde die optreedt als tussenpersoon bij de verkoop van een onroerend goed in gedwongen mede-eigendom.

#### **Voorrecht ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars (artikel 577-11/1)**

Parallel met dit wetsvoorstel werd ook een ander wetsvoorstel ingediend om ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars een voorrecht op een onroerend goed in te stellen. Dat wetsvoorstel (DOC 52 0636/001) strekt tot wijziging van de artikelen 27 en 29 van de hypotheekwet van 16 december 1851, zodat bij een verkoop van kavels de nog niet-betaalde lasten beter worden vereffend.

Met dit wetsvoorstel wordt daartoe beoogd een artikel 577-11/1 (*nieuw*) in de wet in te voegen, om in hetzelfde te voorzien als wat de Franse wet<sup>29</sup> bepaalt.

<sup>28</sup> MOSTIN C. en LECOCQ P., *La vente et la copropriété*, in: *La mise en vente d'un immeuble, Hommage au professeur Nicole VERHEYDEN-JEANMART*, Larcier, 2005, blz. 199.

<sup>29</sup> Art 19-1 van de wet van nr 65-557 van 10 juli 1965 *fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis* (L. n° 94-624, 21 juillet 1994, art 34, III) «L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2.103 du Code civil».

par le vendeur; si tous les appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de transmission, ont été payés; s'il y a actuellement une procédure judiciaire en cours relative à la copropriété. La transmission de ces différents éléments est de nature à permettre la clarification des obligations respectives de l'acheteur et du vendeur»<sup>28</sup>.

Par ailleurs, il est primordial que les informations énumérées ci-dessus soient transmises, en temps utile, à l'acquéreur d'un bien immeuble en copropriété. C'est pourquoi, la nouvelle disposition, d'une part, étend la demande adressée par le notaire au syndic, de façon à couvrir une série d'informations supplémentaires et, d'autre part, prévoit que ces informations doivent être fournies à l'acquéreur dès avant la signature du compromis de vente et, le cas échéant, de l'offre d'achat. De plus, la proposition stipule que cette obligation incombe non seulement au notaire mais à tout tiers agissant comme intermédiaire dans la vente d'un immeuble sous statut de copropriété forcée.

#### **Privilège au profit de l'association des copropriétaires (article 577-11/1)**

Simultanément à la présente proposition, une proposition de loi vient d'être introduite dans le but de créer un privilège immobilier au profit de l'association des copropriétaires. Cette proposition (DOC 52 0636/001) modifie les articles 27 et 29 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851. Ce privilège vise à mieux garantir le recouvrement des charges en cas de vente de lots.

À cet effet, à l'instar de la législation française, la présente proposition introduit le nouvel article 577-11bis<sup>29</sup>.

Clotilde NYSSENS (cdH)  
Olivier HAMAL (cdH)  
Carina VAN CAUTER (Open Vld)  
Thierry GIET (PS)  
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)  
Pierre-Yves JEHOLET (MR)  
Marie-Christine MARGHEM (MR)  
Sarah SMEYERS (CD&V – N-VA)  
Raf TERWINGEN (CD&V – N-VA)  
Katrien SCHRYVERS (CD&V – N-VA)

<sup>28</sup> MOSTIN C. et LECOCQ P., *La vente et la Copropriété*, dans *La mise en vente d'un immeuble, Hommage au professeur Nicole VERHEYDEN-JEANMART*, Larcier, 2005, p. 199.

<sup>29</sup> Art 19-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 *fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis* (L. n° 94-624, 21 juillet 1994, art 34, III) «L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2.103 du Code civil».

**WETSVOORSTEL**

## Artikel 1.

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

## Art. 2.

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

A) paragraaf 1, tweede lid, wordt aangevuld met de volgende woorden:

«, zoals die blijkt uit het met redenen omkleed verslag van een landmeter of een architect die niets met het gebouw te maken heeft. Dat verslag wordt als bijlage bij de basisakte gevoegd.»;

B) paragraaf 1, derde lid, 2°, wordt vervangen door wat volgt:

«2° de met redenen omklede criteria en de berekeningwijze van de verdeling van de lasten;»;

C) paragraaf 1, derde lid, 4°, wordt vervangen door wat volgt:

«4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheid, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de opzeggingstermijn die vereist is om voortijdig een einde te maken aan zijn mandaat en de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;»;

D) paragraaf 1, derde lid, wordt aangevuld met het volgende punt:

«5° De statutair vastgelegde datum van de jaarlijkse gewone vergadering.»;

E) in dit artikel wordt een § 2/1 ingevoegd, luidende:

«§ 2/1. Het reglement van mede-eigendom of het huishoudelijk reglement bevat de regels die vereist zijn voor een goed en gezond beheer van de rekeningen van de mede-eigendom en voor de naleving van de statutaire regels en van de beslissingen van de algemene vergadering.»;

**PROPOSITION DE LOI**Article 1<sup>er</sup>.

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

## Art. 2.

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

A) le § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, est complété par les mots suivants:

«, suivant rapport motivé d'un géomètre ou architecte indépendant de la construction. Le rapport sera annexé à l'acte de base.»;

B) le § 1<sup>er</sup>, troisième alinéa, 2°, est remplacé comme suit:

«2° les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges;»;

C) le § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, 4°, est remplacé comme suit:

«4° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, le délai de préavis requis pour pouvoir y mettre un terme avant l'échéance et les modalités du renon éventuel, ainsi que les obligations consécutives à la fin de la mission;»;

D) le § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, est complété par le point suivant:

«5° La date statutaire de l'assemblée ordinaire annuelle.»;

E) dans cet article est inséré un paragraphe 2/1, rédigé comme suit:

«§ 2/1. Le règlement de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur doit prévoir les règles nécessaires à une bonne et saine gestion des comptes de copropriété et au respect des règles statutaires et des décisions d'assemblée générale.»;

F) dit artikel wordt aangevuld met een § 4, luidende:

«§ 4. De statutaire bepalingen en de beslissingen van de algemene vergadering die niet stroken met de nieuwe wet, zijn niet van toepassing en worden geacht te zijn vervangen door de overeenkomstige wetsbepalingen.»

Art. 3.

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

«Art. 577-4/1. — Onverminderd het bestaan van de vereniging van mede-eigenaars van een groep van gebouwen als bedoeld in artikel 577-5, kunnen de basisakte en de eventueel daaraan aangebrachte wijzigingen voorzien in de oprichting van verenigingen van mede-eigenaars voor delen van de groep van gebouwen en met betrekking tot limitatief opgesomde aangelegenheden die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en het beheer van voormelde delen. De werkingsregels van elk van die verenigingen worden in de basisakte vastgelegd. Die verenigingen hebben rechtspersoonlijkheid.»

Art. 4.

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

A) er wordt een § 3/1 ingevoegd, luidende:

«§ 3/1. De vereniging van mede-eigenaars is aansprakelijk voor de schade die door een bouwgebrek of door een gebrekkig onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten werd toegebracht aan de mede-eigenaars of aan derden.»;

B) paragraaf 4 wordt vervangen door wat volgt:

«§ 4. Onverminderd artikel 577-9, § 5, kan de tenuitvoerlegging van de rechterlijke beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, rekening houdend met de berekeningswijze en met de criteria die, overeenkomstig artikel 577-2, § 9, derde lid, worden gehanteerd voor de verdeling van de lasten.»;

F) cet article est complété par un §4, rédigé comme suit:

«§ 4. Les dispositions statutaires et les décisions d'assemblée générale non conformes à la loi nouvelle sont inapplicables et réputées remplacées par les dispositions légales correspondantes.»

Art. 3.

Il est inséré dans le même code un article 577-4/1, rédigé comme suit:

«Art. 577-4/1. — Sans préjudice de l'existence de l'association des copropriétaires d'un groupe d'immeubles, telle que prévue à l'article 577-5, l'acte de base et les modifications qui y seraient apportées peuvent créer des associations de copropriétaires pour des parties de groupes d'immeubles, dans des matières limitativement énumérées, nécessaires à la conservation et à l'administration desdites parties. Les règles de fonctionnement de chacune de ces associations sont déterminées dans l'acte de base. Ces associations sont dotées de la personnalité juridique.»

Art. 4.

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

A) dans cet article est inséré un § 3/1, rédigé comme suit:

«§ 3/1. L'association des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes.»;

B) le § 4 est remplacé comme suit:

«§ 4. Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions de justice condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire, proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes, compte tenu du mode de calcul et des critères utilisés pour la répartition des charges conformément à l'article 577-2, § 9, alinéa 3.»;

## Art. 5.

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

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

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

In geval van verdeling of splitsing van het eigendomsrecht over een kavel houdt de syndicus in alle gevallen rekening met die toestand, zo hij ervan in kennis werd gesteld. Zoniet wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, toegewezen aan de bij de syndicus bekende houders van rechten. Zo in diezelfde gevallen meerdere mensen met rechten over een zelfde privé-kavel aanwezig zijn op de algemene vergadering, worden de rechten op deelname aan de beraadslagingen en aan de stemmingen aangaande de betrokken kavel opgeheven tot de betrokkenen zelf aanwijzen wie die rechten zal uitoefenen. In geval slechts één houder van een recht aanwezig is, wordt hij geacht de andere houders van rechten van rechtswege te vertegenwoordigen, zonder dat hij zich daarbij moet beroepen op het document waaruit zijn aanwijzing formeel blijkt.»;

B) in dit artikel wordt een § 1/1 ingevoegd, luidende:

«§ 1/1. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van toezicht zo er een is, de syndicus de vraagpunten bezorgen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die vraagpunten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig de in artikel 577-8, § 4, 1°, 1-1, opgenomen bepalingen. Kunnen die vraagpunten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.»;

C) paragraaf 2 wordt aangevuld met een tweede lid, luidende:

«Het verzoek tot bijeenroeping wordt per aangetekende brief tot de syndicus gericht. Geeft die daar binnen de vijftien dagen geen gevolg aan, dan mag een van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.»;

## Art. 5.

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

A) le § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, est remplacé par les deux alinéas suivants:

«L'assemblée générale est obligatoirement présidée par un copropriétaire.

En cas de démembrement ou de division du droit de propriété portant sur un lot, le syndic tient compte dans tous les cas de cette situation s'il en a eu connaissance. À défaut, le droit de participation et de vote à l'assemblée générale est attribué aux titulaires des droits connus du syndic. Dans ces mêmes cas, si une pluralité de titulaires de droits sur le même lot privatif devait assister à l'assemblée générale, les droits de participation aux délibérations et de vote pour le lot concerné seront suspendus jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui les exercera. Si un seul titulaire de droit est présent, il sera présumé de plein droit représenter les autres titulaires, sans devoir exciper formellement d'un document justifiant sa désignation.»;

B) dans cet article est inséré un § 1<sup>er</sup>/1 suivant:

«§ 1<sup>er</sup>/1. À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de surveillance s'il existe, peuvent notifier au syndic les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces questions seront prises en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois, si ces questions ne peuvent être inscrites à cette assemblée, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le seront à l'assemblée générale suivante.»;

C) le § 2 est complété par le deuxième alinéa suivant:

«La demande de convocation est adressée par lettre recommandée au syndic. Si celui-ci n'y obtempère pas dans les quinze jours, un des copropriétaires signataires de la demande peut convoquer lui-même.»;

D) paragraaf 2 wordt aangevuld met een derde lid, luidende:

«Binnen tien dagen na de algemene vergadering kan elke aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaar de syndicus een samenvattend commentaar toesturen waarin hij het door hem tijdens de vergadering toegelichte punt herneemt en waarvan hij wenst dat het als bijlage bij het proces-verbaal van de vergadering wordt gevoegd.»;

E) paragraaf 5, eerste lid, wordt aangevuld met wat volgt:

«De volmacht moet volledig met de hand worden ingevuld en ondertekend door de volmachtgever en moet de naam van de gevolmachtigde vermelden. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht met betrekking tot de rechten over de betrokken privé-kavel.»;

F) paragraaf 5, tweede lid, wordt aangevuld met wat volgt:

«Bovendien mag niemand als gevolmachtigde aan de stemmingen deelnemen als hij meer dan 10% vertegenwoordigt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.»;

G) paragraaf 6 wordt aangevuld met het volgende lid:

«De onthoudingen versterken de meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen worden de onthoudingen meegeteld als ja-stemmen.»;

H) paragraaf 7 wordt vervangen als volgt:

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

#### Art. 6.

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

D) le § 2 est complété par le troisième alinéa suivant:

«Dans les 10 jours de la tenue de l'assemblée générale, chaque copropriétaire présent ou représenté peut envoyer au syndic un commentaire synthétique reprenant le point de vue qu'il a développé au cours de l'assemblée et qu'il souhaite voir annexer au procès-verbal de la réunion.»;

E) le § 5, alinéa 1<sup>er</sup>, est complété par les mots suivants:

«La procuration devra être complétée et signée entièrement de la main du mandant et désigner nommément le mandataire. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale visant les droits relatifs au lot privatif concerné.»;

F) le § 5, alinéa 2, est complété par les mots suivants:

«En outre, nul ne peut prendre part au vote en tant que mandataire pour un nombre de voix supérieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.»;

G) le § 6 est complété par l'alinéa suivant:

«Les abstentions viennent renforcer la majorité des votes exprimés. En cas d'égalité parmi les votes exprimés, les abstentions sont comptées comme des votes positifs.»;

H) le § 7 est remplacé comme suit:

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

#### Art. 6.

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

A) paragraaf 1, 1°, c), wordt vervangen door wat volgt:

«c) in elke mede-eigendom van minder dan twintig kavels, over de oprichting en de samenstelling van een raad van toezicht die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus de beslissingen van de algemene vergadering naar behoren uitvoert»;

B) paragraaf 1, 1°, wordt aangevuld met een punt d), luidende:

«d) van de opdrachten en contracten waarvoor vrije mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden»;

#### Art. 7.

In artikel 577-8 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij dezelfde wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) paragraaf 1, derde lid, wordt vervangen als volgt:

«Het mandaat van de syndicus mag drie jaar niet te boven gaan, maar is hernieuwbaar.»;

B) paragraaf 2 wordt vervangen als volgt:

«§ 2. Binnen een termijn van acht dagen te rekenen van de aanstelling of benoeming van de syndicus brengt laatstgenoemde op zichtbare wijze aan de ingang van het gebouw een affiche aan met zijn naam, voornaam en woonplaats, dan wel, indien het gaat om een rechtspersoon, haar rechtsvorm, naam en maatschappelijke zetel.

Tevens vermeldt de syndicus de aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken snel en op dienstige wijze met hem in contact te treden en gemakkelijk het register met de beslissingen van de algemene vergadering, alsook een bijgewerkte versie van het reglement van orde te raadplegen.»;

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

«; de bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgaaf van elk vraagpunt dat ter bespreking aan de vergadering wordt voorgelegd»;

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

A) le § 1<sup>er</sup>, 1°, c), est remplacé comme suit:

«c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, de la création et de la composition d'un conseil de surveillance qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic des décisions de l'assemblée générale»;

B) le § 1<sup>er</sup>, 1°, est complété par un point d), rédigé comme suit:

«d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, hormis pour les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°»;

#### Art. 7.

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

A) le § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, est remplacé comme suit:

«En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais il est renouvelable.»;

B) le § 2 est remplacé comme suit:

«§ 2. Dans un délai de huit jours à dater de sa désignation ou de sa nomination, le syndic affichera de manière visible, à l'entrée de l'immeuble, ses nom, prénom et domicile ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme sociale et sa dénomination ainsi que son siège social.

Il mentionnera également les informations permettant à toute personne ayant un intérêt légitime de communiquer rapidement et utilement avec lui et de consulter facilement le registre des décisions de l'assemblée générale ainsi qu'une version actualisée du règlement d'ordre intérieur.»;

C) le § 4, 1°, est complété par les mots suivants:

«la convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée»;

D) Le § 4, 1°, est complété par les sous-points 1°-1), 1°-2) et 1°-3) suivants:



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

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

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

E) paragraaf 4, 2°, wordt aangevuld als volgt:

«en binnen dertig dagen na de algemene vergadering er notulen van op te stellen en met eventuele bijlagen te bezorgen aan de mede-eigenaars overeenkomstig artikel 577-6, § 2, derde lid, waarin voor iedere stemming de uitgebrachte stemmen worden gekoppeld aan de identiteit van de stemmer;»;

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

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

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

G) paragraaf 4 wordt aangevuld met een punt 10°, luidende:

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

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

1°-2) la convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges et de tous les documents relatifs à l'un des points inscrits à l'ordre du jour pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale et la tenue de celle-ci;

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

E) le § 4, point 2°, est complété par les mots suivants:

«ainsi que de rédiger et de transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de l'assemblée générale et ses annexes éventuelles, conformément à l'article 577-6, § 2, alinéa 3, dans les trente jours de sa tenue en y faisant figurer le détail de chaque vote, par identification nominative des votants;»;

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

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

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

G) le § 4 est complété par un point 10°, rédigé comme suit:

«10° de contracter une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance. En cas de mandat gratuit, cette assurance sera contractée aux frais de l'association des copropriétaires;»;

H) paragraaf 4 wordt aangevuld met een punt 11°, luidende:

«11° de mede-eigenaars toe te staan inzage te hebben van alle documenten of gegevens over een van de op een vergadering geagendeerde vraagpunten, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, hetzij op de algemene vergadering, hetzij, inzonderheid, via een internetsite;»;

I) paragraaf 4 wordt aangevuld met een punt 12°, luidende:

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

J) paragraaf 4 wordt aangevuld met een punt 13°, luidende:

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

K) paragraaf 4 wordt aangevuld met een punt 14°, luidende:

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

L) paragraaf 4 wordt aangevuld met een punt 15°, luidende:

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

H) le § 4 est complété par un point 11°, rédigé comme suit:

«11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations relatifs à l'une des questions inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, par exemple, par le biais d'un site Internet;»;

I) le § 4 est complété par un point 12°, rédigé comme suit:

«12° pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1°, d) de présenter trois devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;»;

J) le § 4 est complété par un point 13°, rédigé comme suit:

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

K) le § 4 est complété par un point 14°, rédigé comme suit:

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

L) le § 4 est complété par un point 15°, rédigé comme suit:

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

M) paragraaf 4 wordt aangevuld met een punt 16°, luidende:

«16° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning bepaalde minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Een niet-professionele syndicus mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het reservekapitaal, het werkkapitaal en de schulden van de mede-eigenaars;».

Art. 8.

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

«Art. 577-8/1. — In elk gebouw of groep van gebouwen met ten minste twintig kavels wordt door de eerste algemene vergadering een raad van toezicht opgericht. Die heeft tot taak erop toe te zien dat de syndicus de beslissingen van de algemene vergadering naar behoren uitvoert. Daartoe kan de raad van toezicht, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door de syndicus of betrekking hebben op de mede-eigendom. De raad van toezicht bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.».

Art. 9.

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

«Art. 577-8/2. — De algemene vergadering wijst jaarlijks een mede-eigenaar of een daartoe erkende externe expert aan als verificateur van de rekeningen.».

Art. 10.

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

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

M) le § 4 est complété par un point 16°, rédigé comme suit:

«16° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé fixé par le Roi. Le syndic non-professionnel est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de réserve, du fonds de roulement, les créances et les dettes des copropriétaires;».

Art. 8.

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

«Art. 577-8/1. — Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis comprenant au moins vingt lots, un conseil de surveillance est nommé par la première assemblée générale. Sa mission est de veiller à la bonne exécution par le syndic des décisions de l'assemblée générale. À cet effet, il peut prendre connaissance, et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Le conseil de surveillance adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.».

Art. 9.

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

«Art. 577-8/2.— L'assemblée générale désigne annuellement un vérificateur aux comptes, copropriétaire ou expert extérieur, agréé à cette fin.».

Art. 10.

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

A) au § 1<sup>er</sup>, les alinéas suivants sont insérés entre le 1<sup>er</sup> et le deuxième alinéa:

«Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van de rechten die betrekking hebben op het gebouw, met inbegrip van de rechten die voortvloeien uit het eigendom van het onroerend goed, door middel van een beslissing genomen overeenkomstig artikel 577-6, § 6. Zij wordt geacht bevoegd te zijn en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

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

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

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

C) een § 8 wordt toegevoegd, luidende:

«§ 8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de procedurekosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk gegrond is, doet de rechter uitspraak over de verdeling.»

#### Art. 11.

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

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

«§1/1. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht zijn adresveranderingen ter kennis te stellen van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.»

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

«En outre, nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires est en droit d'agir, conjointement ou non, avec un ou plusieurs copropriétaires en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, en ce compris les droits qui découlent de la propriété du bien immobilier et ce moyennant une décision prise conformément à l'article 577-6, § 6. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de tels droits.

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

B) le § 2, deuxième alinéa, est remplacé comme suit:

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

C) un § 8 est inséré, rédigé comme suit:

«§ 8. Par dérogation au paragraphe 7 de l'article 577-2, le copropriétaire qui, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Lorsque la prétention est partiellement fondée, le juge statue sur la répartition.»

#### Art. 11.

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

A) un § 1<sup>er</sup>/1 est inséré, rédigé comme suit:

«§ 1<sup>er</sup>/1. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer le syndic de ses changements d'adresse. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic sont réputées régulières.»

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

## Art. 12.

In artikel 577-11 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij dezelfde wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) er wordt een § 1/1 ingevoegd, luidende:

«§ 1/1. Bij eigendomsoverdracht, verdeling of splitsing van het eigendomsrecht in verband met een goed in gedwongen mede-eigendom is de optredende notaris verplicht de syndicus de datum waarop de verrichting uitwerking heeft alsook de identiteit van de terzake betrokken personen mee te delen.»;

B) er wordt een § 1/2 ingevoegd, luidende:

«§ 1/2. In het vooruitzicht van de eigendomsoverdracht van een kavel is de optredende notaris of elkeen die beroepshalve optreedt als tussenpersoon, verplicht de koper vóór de ondertekening van de verkoopovereenkomst of in voorkomend geval van het aankoopbod de volgende, door de syndicus op eenvoudig verzoek mee te delen inlichtingen te bezorgen:

- 1) het bedrag van het werk- en het reservekapitaal;
- 2) het bedrag van de door de verkoper verschuldigde eventuele achterstallen;
- 3) de toestand van de kapitaaloproepen met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft beslist;
- 4) in voorkomend geval de stand van de aan de gang zijnde gerechtelijk procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5) de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.».

## Art. 13.

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-11/1 ingevoegd, luidende:

«Art. 577-11/1. — De verplichting bij te dragen in de in de artikelen 577-2, § 3 en § 7, en 577-7 vermelde

## Art. 12.

Dans l'article 577-11 du même Code, inséré par la même loi du 30 juin 1994, sont apportées les modifications suivantes:

A) un § 1<sup>er</sup>/1 est inséré, rédigé comme suit:

«§ 1<sup>er</sup>/1. En cas de transmission, de division ou de démembrement du droit de propriété concernant un bien en copropriété forcée, le notaire instrumentant est tenu d'informer le syndic de la date à laquelle l'opération prend effet et de lui communiquer l'identité des personnes concernées.»;

B) un § 1<sup>er</sup>/2 est inséré, rédigé comme suit:

«§ 1<sup>er</sup>/2. Dans la perspective de la transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant, ou toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel, est tenu de transmettre à l'acquéreur, dès avant la signature du compromis de vente ou de l'offre d'achat, le cas échéant, les informations suivantes, qui doivent lui être communiquées par le syndic sur simple demande:

- 1) le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve;
- 2) le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur;
- 3) la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission;
- 4) le relevé, le cas échéant, des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5) les procès verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années.».

## Art. 13.

Dans le même Code est inséré un article 577-11/1, rédigé comme suit:

«Art. 577-11/1.— L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 577-2, § 3 et § 7

lasten en werkzaamheden is gewaarborgd door het speciale voorrecht inzake onroerend goed, als bepaald bij de artikelen 27,1°*bis*, en 29 van de hypotheekwet van 16 december 1851.».

29 mei 2008

et 577-7 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par les articles 27,1°*bis* et 29 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.».

29 mai 2008

Clotilde NYSSENS (cdH)  
Olivier HAMAL (cdH)  
Carina VAN CAUTER (Open Vld)  
Thierry GIET (PS)  
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)  
Pierre-Yves JEHOLET (MR)  
Marie-Christine MARGHEM (MR)  
Sarah SMEYERS (CD&V – N-VA)  
Raf TERWINGEN (CD&V – N-VA)  
Katrien SCHRYVERS (CD&V – N-VA)

**BIJLAGE**

**ANNEXE**

**BASISTEKST****Burgerlijk Wetboek**

Art. 577-2. § 1. Bij ontstentenis van overeenkomsten en van bijzondere bepalingen, wordt de eigendom van een zaak die onverdeeld aan verscheidene personen toebehoort, geregeld als volgt:

§ 2. De onverdeelde aandelen worden vermoed gelijk te zijn.

§ 3. De medeëigenaar heeft deel in de rechten en draagt bij in de lasten van de eigendom naar verhouding van zijn aandeel.

§ 4. De medeëigenaar kan over zijn aandeel beschikken en het met zakelijke rechten bezwaren.

§ 5. De medeëigenaar heeft recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaak, overeenkomstig haar bestemming en in zover zulks met het recht van zijn deelgenoten verenigbaar is.

Daden tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer kan hij wettig verrichten.

§ 6. Andere daden van beheer alsmede daden van beschikking moeten, om geldig te zijn, met medewerking van alle medeëigenaars geschieden. Evenwel kan een der medeëigenaars de overige noodzaken deel te nemen aan daden van beheer waarvan de rechter de noodzakelijkheid erkent.

§ 7. Ieder medeëigenaar draagt bij in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak.

§ 8. De verdeling van de gemeenschappelijke zaak is onderworpen aan regels, die bepaald zijn in de titel Erfenissen.

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

**BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL****Burgerlijk Wetboek**

Art. 577-2. § 1. Bij ontstentenis van overeenkomsten en van bijzondere bepalingen, wordt de eigendom van een zaak die onverdeeld aan verscheidene personen toebehoort, geregeld als volgt:

§ 2. De onverdeelde aandelen worden vermoed gelijk te zijn.

§ 3. De medeëigenaar heeft deel in de rechten en draagt bij in de lasten van de eigendom naar verhouding van zijn aandeel.

§ 4. De medeëigenaar kan over zijn aandeel beschikken en het met zakelijke rechten bezwaren.

§ 5. De medeëigenaar heeft recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaak, overeenkomstig haar bestemming en in zover zulks met het recht van zijn deelgenoten verenigbaar is.

Daden tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer kan hij wettig verrichten.

§ 6. Andere daden van beheer alsmede daden van beschikking moeten, om geldig te zijn, met medewerking van alle medeëigenaars geschieden. Evenwel kan een der medeëigenaars de overige noodzaken deel te nemen aan daden van beheer waarvan de rechter de noodzakelijkheid erkent.

§ 7. Ieder medeëigenaar draagt bij in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak.

§ 8. De verdeling van de gemeenschappelijke zaak is onderworpen aan regels, die bepaald zijn in de titel Erfenissen.

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



**TEXTE DE BASE****Code civil**

## Chapitre III. De la copropriété

Section première. De la copropriété ordinaire et de la copropriété forcée en général

Art. 577-2. § 1<sup>er</sup>. A défaut de conventions et de dispositions spéciales, la propriété d'une chose qui appartient indivisément à plusieurs personnes est régie ainsi qu'il suit:

§ 2. Les parts indivises sont présumées égales.

§ 3. Le copropriétaire participe aux droits et aux charges de la propriété en proportion de sa part.

§ 4. Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

§ 5. Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

§ 6. Ne sont valables que moyennant le concours de tous les copropriétaires les autres actes d'administration et les actes de disposition. Néanmoins, l'un des copropriétaires peut contraindre les autres à participer aux actes d'administration reconnus nécessaires par le juge.

§ 7. Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

§ 8. Le partage de la chose commune est régi par les règles établies au titre Des successions.

§ 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.

**TEXTE DE BASE ADAPTÉ À LA PROPOSITION****Code civil**

## Chapitre III. De la copropriété

Section Ire. De la copropriété ordinaire et de la copropriété forcée en général

Art. 577-2. § 1<sup>er</sup>. A défaut de conventions et de dispositions spéciales, la propriété d'une chose qui appartient indivisément à plusieurs personnes est régie ainsi qu'il suit:

§ 2. Les parts indivises sont présumées égales.

§ 3. Le copropriétaire participe aux droits et aux charges de la propriété en proportion de sa part.

§ 4. Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

§ 5. Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

§ 6. Ne sont valables que moyennant le concours de tous les copropriétaires les autres actes d'administration et les actes de disposition. Néanmoins, l'un des copropriétaires peut contraindre les autres à participer aux actes d'administration reconnus nécessaires par le juge.

§ 7. Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

§ 8. Le partage de la chose commune est régi par les règles établies au titre Des successions.

§ 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.

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

De aan deze medeëigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaatief deel, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaatieve delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.

De bepalingen van deze paragraaf zijn van dwingend recht.

§ 10. In het geval van § 9 staat het elke medeëigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

Afdeling II. - Gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen

Onderafdeling I. - Algemene bepalingen

Art. 577-3. De beginselen met betrekking tot de gedwongen medeëigendom, neergelegd in artikel 577-2, § 9, en de bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouw privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten. Voornoemde beginselen en bepalingen zijn niet van toepassing indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en alle medeëigenaars instemmen met die afwijking.

Ieder gebouw of groep van gebouwen waarop die beginselen van toepassing zijn, moet worden beheerst door een basisakte en een reglement van medeëigendom.

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. De basisakte en het reglement van medeëigendom, die de statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

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

De aan deze medeëigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaatief deel, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaatieve delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.

De bepalingen van deze paragraaf zijn van dwingend recht.

§ 10. In het geval van § 9 staat het elke medeëigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

Afdeling II. - Gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen

Onderafdeling I. - Algemene bepalingen

Art. 577-3. De beginselen met betrekking tot de gedwongen medeëigendom, neergelegd in artikel 577-2, § 9, en de bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouw privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten. Voornoemde beginselen en bepalingen zijn niet van toepassing indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en alle medeëigenaars instemmen met die afwijking.

Ieder gebouw of groep van gebouwen waarop die beginselen van toepassing zijn, moet worden beheerst door een basisakte en een reglement van medeëigendom.

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. De basisakte en het reglement van medeëigendom, die de statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

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, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Les dispositions du présent paragraphe sont impératives.

§ 10. Dans le cas prévu au § 9, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

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

Sous-section première. Dispositions générales

Art. 577-3. Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés à l'article 577-2, § 9, et les règles de la présente section, sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles 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. Ils ne s'y appliquent pas si la nature des biens ne le justifie pas et que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation.

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

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<sup>er</sup>. L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

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, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Les dispositions du présent paragraphe sont impératives.

§ 10. Dans le cas prévu au § 9, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

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

Sous-section première. Dispositions générales

Art. 577-3. Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés à l'article 577-2, § 9, et les règles de la présente section, sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles 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. Ils ne s'y appliquent pas si la nature des biens ne le justifie pas et que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation.

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

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<sup>er</sup>. L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

De basisakte moet de beschrijving bevatten van het onroerend geheel, van de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten en de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief deel is verbonden, daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan.

Het reglement van medeëigendom moet bevatten:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere medeëigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;

4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en de duur van zijn mandaat.

§ 2. Indien beslist werd een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

§ 3. Ieder beding van de statuten dat het recht beperkt van de medeëigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

De basisakte moet de beschrijving bevatten van het onroerend geheel, van de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten en de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief deel is verbonden, daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan, **zoals die blijkt uit het met redenen omkleed verslag van een landmeter of een architect die niets met het gebouw te maken heeft. Dat verslag wordt als bijlage bij de basisakte gevoegd.**

Het reglement van medeëigendom moet bevatten:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere medeëigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

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

3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;

4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheid, de duur van zijn mandaat **en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de opzeggingstermijn die vereist is om voortijdig een einde te maken aan zijn mandaat en de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.**

**5° De statutair vastgelegde datum van de jaarlijkse gewone vergadering.**

§ 2. Indien beslist werd een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

**§ 2/1. Het reglement van mede-eigendom of het huishoudelijk reglement bevat de regels die vereist zijn voor een goed en gezond beheer van de rekeningen van de mede-eigendom en voor de naleving van de statutaire regels en de beslissingen van de algemene vergadering.**

§ 3. Ieder beding van de statuten dat het recht beperkt van de medeëigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

L'acte de base doit comprendre la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes et la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en tenant compte de la valeur respective de celles-ci.

Le règlement de copropriété doit comprendre:

1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes;

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

3° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale;

4° 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.

§ 3. Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

L'acte de base doit comprendre la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes et la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en tenant compte de la valeur respective de celles-ci **suivant rapport motivé d'un géomètre ou architecte indépendant de la construction. Le rapport sera annexé à l'acte de base.**

Le règlement de copropriété doit comprendre:

1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes;

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

3° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale;

4° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat **et les modalités de renouvellement de celui-ci, le délai de préavis requis pour pouvoir y mettre un terme avant l'échéance et les modalités du renom éventuel ainsi que les obligations consécutives à la fin de la mission**

**5° la date statutaire de l'assemblée ordinaire annuelle.**

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

**§ 2/1. Le règlement de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur doit prévoir les règles nécessaires à une bonne et saine gestion des comptes de copropriété et au respect des règles statutaires et des décisions d'assemblée générale».**

§ 3. Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Onderafdeling II. Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van medeëigenaars.

Art. 577-5. § 1. De vereniging van medeëigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

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

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

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

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

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

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

**§ 4. De statutaire bepalingen en de beslissingen van de algemene vergadering die niet stroken met de nieuwe wet, zijn ontoepasbaar en worden geacht te zijn vervangen door de overeenkomstige wetsbepalingen.**

Onderafdeling II. Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van medeëigenaars.

**Art. 577-4/1. Onverminderd het bestaan van de vereniging van mede-eigenaars van een groep van gebouwen als bedoeld in artikel 577-5, kunnen de basisakte en de eventueel daaraan aangebrachte wijzigingen voorzien in de oprichting van verenigingen van mede-eigenaars voor delen van de groep van gebouwen en met betrekking tot limitatief opgesomde aangelegenheden die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en het beheer van voormelde delen. De werkingsregels van elk van die verenigingen worden in de basisakte vastgelegd. Die verenigingen hebben rechtspersoonlijkheid.**

Art. 577-5. § 1. De vereniging van medeëigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

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

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

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

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

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

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

Sous-section II. De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires

Art. 577-5. §1<sup>er</sup>. L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:

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

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

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

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

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

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

**§ 4. Les dispositions statutaires et les décisions d'assemblée générale non conformes à la loi nouvelle sont inapplicables et réputées remplacées par les dispositions légales correspondantes».**

Sous-section II. De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires

**Art. 577-4/1. Sans préjudice de l'existence de l'association des copropriétaires d'un groupe d'immeubles, telle que prévue à l'article 577-5, l'acte de base et les modifications qui y seraient apportées peuvent créer des associations de copropriétaires pour des parties de groupes d'immeubles, dans des matières limitativement énumérées, nécessaires à la conservation et à l'administration des dites parties. Les règles de fonctionnement de chacune de ces associations sont déterminées dans l'acte de base. Ces associations sont dotées de la personnalité juridique».**

Art. 577-5. § 1<sup>er</sup>. L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 577-6. § 1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

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

Het oogmerk van de vereniging van mede-eigenaars kan evenwel worden uitgebreid tot diensten die in direct verband staan met het gebouw of de groep van gebouwen.

**§ 3/1. De vereniging van mede-eigenaars is aansprakelijk voor de schade die door een bouwgebrek of door een gebrekkig onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten werd toegebracht aan de mede-eigenaars of aan derden.**

**§ 4. Onverminderd artikel 577-9, § 5, kan de tenuitvoerlegging van de rechterlijke beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, rekening houdend met de berekeningswijze en met de criteria die, overeenkomstig artikel 577-2, § 9, derde lid, worden gehanteerd voor de verdeling van de lasten**

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

Art. 577-6. § 1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

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

**In geval van verdeling of splitsing van het eigendomsrecht over een kavel houdt de syndicus in alle gevallen rekening met die toestand, zo hij ervan in kennis werd gesteld. Zoniet wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, toegewezen aan de bij de syndicus bekende houders van rechten. Zo, in diezelfde gevallen, meerdere mensen met rechten over een zelfde privé-kavel aanwezig zijn op de algemene vergadering, zullen de rechten op deelname aan de beraadslagingen en aan de stemmingen aangaande de betrokken kavel worden opgeheven tot de betrokkenen zelf aanwijzen wie die rechten zal uitoefenen. Is slechts één houder van een recht aanwezig, dan zal hij worden geacht de andere houders van rechten van rechtswege te vertegenwoordigen, zonder dat hij zich daarbij moet beroepen op het document waaruit zijn aanwijzing formeel blijkt.**

**§ 1bis. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van beheer zo er een is, de syndicus de vragen bezorgen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die vragen zullen door de syndicus**



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

Inséré par l'art. 2 de la L. du 30 juin 1994

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

Art. 577-6. § 1<sup>er</sup>. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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

L'objet de l'association des copropriétaires pourra, toutefois, être étendu à des services en relation directe avec l'immeuble ou le groupe d'immeubles.

**§ 3/1. L'association des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes .**

**§ 4. Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions de justice condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes, compte tenu du mode de calcul et des critères utilisés pour la répartition des charges, conformément à l'article 577-2, § 9, alinéa 3**

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

Art. 577-6. § 1<sup>er</sup>. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

**L'assemblée générale est obligatoirement présidée par un copropriétaire.**

**En cas de démembrement ou de division du droit de propriété portant sur un lot, le syndic tient compte dans tous les cas de cette situation s'il en a eu connaissance. A défaut, le droit de participation et de vote à l'assemblée générale est attribué aux titulaires de droits connus du syndic. Dans ces mêmes cas, si une pluralité de titulaires de droits sur le même lot privatif devait assister à l'assemblée générale, les droits de participation aux délibérations et de vote pour le lot concerné seront suspendus jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui les exercera. Si un seul titulaire de droit est présent, il sera présumé de plein droit représenter les autres titulaires sans devoir exciper formellement d'un document justifiant sa désignation.**

**§ 1<sup>er</sup> bis. A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de gérance s'il existe, peuvent notifier au syndic les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces questions seront prises en**

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

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

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

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

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

***in aanmerking worden genomen, overeenkomstig de bepalingen opgenomen in artikel 577-8, § 4, 1°. Kunnen die vragen evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.***

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

***Het verzoek tot bijeenroeping wordt per aangetekende brief tot de syndicus gericht. Geeft die daar binnen de vijftien dagen geen gevolg aan, dan mag een van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.»;***

***Binnen tien dagen na de algemene vergadering kan elke aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaar de syndicus een samenvattend commentaar toesturen waarin hij het door hem tijdens de vergadering toegelichte punt herneemt en waarvan hij wenst dat het als bijlage bij het proces-verbaal van de vergadering wordt gevoegd.***

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

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

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

§ 5. Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. ***De volmacht moet volledig met de hand worden ingevuld en ondertekend door de volmachtgever en moet de naam van de gevollmachtigde vermelden. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één***

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

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

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

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

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

**compte par le syndic conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°. Toutefois, si ces questions ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le seront à l'assemblée générale suivante.**

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

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

**Dans les 10 jours de la tenue de l'assemblée générale, chaque copropriétaire présent ou représenté peut envoyer au syndic un commentaire synthétique reprenant le point de vue qu'il a développé au cours de l'assemblée et qu'il souhaite voir annexer au procès-verbal de la réunion.**

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

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

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

§ 5. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. **La procuration devra être complétée et signée entièrement de la main du mandant et désigner nommément le mandataire. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée, hormis le cas d'une procuration notariée**

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

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

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

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

Art. 577-7. § 1. Behoudens strengere bepalingen in het reglement van medeëigendom, beslist de algemene vergadering:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

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

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

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

***algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht met betrekking tot de rechten over de betrokken privé-kavel.***

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

***Bovendien mag niemand als gevolmachtigde aan de stemmingen deelnemen, als hij meer dan 10% vertegenwoordigt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.***

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

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

De onthoudingen versterken de meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen worden de onthoudingen meegeteld als ja-stemmen.

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

Art. 577-7. § 1. Behoudens strengere bepalingen in het reglement van medeëigendom, beslist de algemene vergadering:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

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

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

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

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

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

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

Art. 577-7. § 1<sup>er</sup>. Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide:

1° à la majorité des trois quarts des voix:

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

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

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

***générale ou spéciale visant les droits relatifs au lot privatif concerné.***

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

***En outre, nul ne peut prendre part au vote en tant que mandataire pour un nombre de voix supérieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété .***

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

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

Les abstentions viennent renforcer la majorité des votes exprimés. En cas d'égalité parmi les votes exprimés, les abstentions sont comptées comme des votes positifs.

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

Art. 577-7. § 1<sup>er</sup>. Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide:

1° à la majorité des trois quarts des voix:

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

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

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 577-8. § 1. Wanneer de syndicus niet in het reglement van medeëigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere medeëigenaar.

**c) in elke mede-eigendom van minder dan twintig kavels, over de oprichting en de samenstelling van een raad van toezicht die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus de beslissingen van de algemene vergadering naar behoren uitvoert;**

**d) van de opdrachten en contracten waarvoor vrije mededinging verplicht is, behalve voor de daden bedoeld in artikel 577-8, § 4, 4°;**

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 577-8. § 1. Wanneer de syndicus niet in het reglement van medeëigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere medeëigenaar.

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix:

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 577-8. §1<sup>er</sup>. Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

**c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, de la création et de la composition d'un conseil de surveillance qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic des décisions de l'assemblée générale;**

**d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, sauf pour les actes visés à l'article 577-8 § 4, 4°.**

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix:

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 577-8. §1<sup>er</sup>. Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

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

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

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

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

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

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

§ 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;

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 mag drie jaar te boven gaan; maar is hernieuwbaar.**

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. Binnen een termijn van acht dagen te rekenen van de aanstelling of benoeming van de syndicus plakt laatstgenoemde op zichtbare wijze aan de ingang van het gebouw een affiche aan met zijn naam, voornaam en woonplaats, dan wel, indien het gaat om een rechtspersoon, haar rechtsvorm, naam en maatschappelijke zetel.**

**Tevens vermeldt de syndicus de aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken snel en op dienstige wijze met hem in contact te treden, en gemakkelijk het register met de beslissingen van de algemene vergadering alsook een bijgewerkte versie aan van het reglement van orde te raadplegen.**

§ 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; **de oproeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van elke vraag die ter bespreking aan de vergadering wordt voorgelegd;**



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.

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<sup>er</sup>, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

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

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

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 initial du syndic ne peut excéder trois ans; mais il est renouvelable annuellement.**

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. Dans un délai de huit jours à dater de sa désignation ou de sa nomination, le syndic affichera de manière visible, à l'entrée de l'immeuble, ses nom, prénom et domicile ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme sociale et sa dénomination ainsi que son siège social.**

**Il mentionnera également les informations permettant à toute personne ayant un intérêt légitime de communiquer rapidement et utilement avec lui et de consulter facilement le registre des décisions de l'assemblée générale, ainsi qu'une version actualisée du règlement d'ordre intérieur.**

§ 3. Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code. La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

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

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété; **la convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée;**

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

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

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

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

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

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

**1°-2) de oproeping brengt in herinnering volgens welke nadere regels de stukken ter staving van de kosten alsook alle documenten over een van de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd tijdens de termijn die verloopt tussen het ogenblik waarop de algemene vergadering wordt bijeengeroepen en het ogenblik waarop ze plaatsvindt;**

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

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 **en binnen 30 dagen na de algemene vergadering er notulen van op te stellen en met eventuele bijlagen te bezorgen aan de mede-eigenaars overeenkomstig artikel 577-6, § 2, derde lid, waarin voor iedere stemming de uitgebrachte stemmen worden gekoppeld aan de identiteit van de stemmer;**

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

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

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

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

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

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

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;

**1-1) le syndic porte à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de surveillance qui lui sont parvenues au moins 3 semaines avant la date statutaire de l'assemblée générale ordinaire;**

**1-2) la convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges et de tous les documents relatifs à l'un des points inscrits à l'ordre du jour pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale et la tenue de celle-ci;**

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

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3 **ainsi que de rédiger et de transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de l'assemblée générale et ses annexes éventuelles conformément à l'article 577-6, § 2, alinéa 3 dans les trente jours de sa tenue en y faisant figurer le détail de chaque vote, par identification nominative des votants;**

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

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

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 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.

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.

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

**11° de mede-eigenaars toe te staan inzage te hebben in alle documenten of gegevens over een van de op een vergadering geagende vragen, en wel op alle wijzen die zijn bepaald in het reglement van mede-eigendom, hetzij op de algemene vergadering, hetzij, inzonderheid, via een internetsite;**

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

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

**14° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de in het vorige zinsdeel van dit punt vermelde personen eigenaar zijn of waarvan die personen een aandeel in het desbetreffende kapitaal bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder**

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

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.

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

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

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

**10° de contracter une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance. En cas de mandat gratuit, cette assurance sera contractée aux frais de l'association des copropriétaires;**

**11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations relatifs à l'une des questions inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par le biais d'un site Internet;**

**12° pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7 d) de présenter trois devis établis sur la base d'un cahier de charges préalablement élaboré;**

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

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

§ 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.

**daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in het kapitaal van die rechtspersoon;**

**15° de lijst en de personalia bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun verzoek de naam, het adres, het aandeel in en de referentie van de kavel van de andere mede-eigenaars te bezorgen;**

**16° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze volgens het door de Koning bepaalde minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Als de syndicus niet beroeps is, mag hij een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het reservecapitaal, het werkkapitaal en de schulden van de mede-eigenaars.**

§ 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. 577-8/1. — In elk gebouw of groep van gebouwen met ten minste twintig kavels wordt door de eerste algemene vergadering een raad van toezicht opgericht. Die heeft tot taak erop toe te zien dat de syndicus de beslissingen van de algemene vergadering naar behoren uitvoert. Daartoe kan de raad van toezicht, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft**

§ 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

***directement ou indirectement, une participation dans son capital;***

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

***16° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée sur base d'un plan comptable minimum normalisé fixé par le Roi. Le syndic non-professionnel est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de réserve, du fonds de roulement, les créances et les dettes des copropriétaires.***

§ 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. 577-8/1. — Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis comprenant au moins vingt lots, un conseil de surveillance est nommé par la première assemblée générale. Sa mission est de veiller à la bonne exécution par le syndic des décisions de l'assemblée générale. À cet effet, il peut prendre connaissance, et copie, après en avoir avisé le syn-**

Art. 577-9. § 1. De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

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

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

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

§ 3. Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene

gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door de syndicus of betrekking hebben op de mede-eigendom. De raad van toezicht bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

**Art. 577-8/2. De algemene vergadering wijst jaarlijks een mede-eigenaar of een daartoe erkende externe expert aan als verificateur van de rekeningen.**

Art. 577-9. § 1. De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

**Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van de rechten die betrekking hebben op het gebouw, met inbegrip van de rechten die voortvloeien uit het eigendom van het onroerend goed, door middel van een beslissing genomen overeenkomstig artikel 577-6, § 6. Zij wordt geacht bevoegd te zijn en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.**

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

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

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

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

§ 3. Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene



Art. 577-9. § 1<sup>er</sup>. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

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

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

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

§ 3. Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur

**dic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Le conseil de surveillance adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.**

**Art. 577-8/2. L'assemblée générale désigne annuellement un vérificateur aux comptes copropriétaire ou expert extérieur agréé à cette fin.**

Art. 577-9. §1<sup>er</sup>. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

**En outre, nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires est en droit d'agir, conjointement ou non, avec un ou plusieurs copropriétaires en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, en ce compris les droits qui découlent de la propriété du bien immobilier et ce moyennant une décision prise conformément à l'article 577-6, §6. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de tels droits.**

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

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

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

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

§ 3. Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur

vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

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

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

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

§ 6. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen:

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

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

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

vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

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

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

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

§ 6. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen:

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

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

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

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

la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

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

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

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

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

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

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

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

la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

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

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

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

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

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

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

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

**§ 8 Par dérogation au paragraphe 7 de l'article 577-2, le copropriétaire qui, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Lorsque la prétention est partiellement fondée, le juge statue sur la répartition.**

Art. 577-10. § 1. De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in medeëigendom.

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

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

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

§ 3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van medeëigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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

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

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daarvan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

Art. 577-10. § 1. De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in medeëigendom.

**§ 1/1. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht de syndicus van zijn adresveranderingen in te lichten. De naar het laatst gekende adres van de syndicus verzonden oproepingen worden geacht regelmatig te zijn.**

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

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

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

**§ 3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt in de woning of de maatschappelijk zetel van de syndicus. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.**

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

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

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daarvan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

Art. 577-10. § 1<sup>er</sup>. Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

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

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

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

§ 3. Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

Art. 577-10. § 1<sup>er</sup>. Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

**§ 1/1. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer le syndic de ses changements d'adresse. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic sont réputées régulières.**

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

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

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

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

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

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

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

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

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

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Art. 577-11. § 1. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de optredende notaris gehouden, bij ter post aangetekende brief, aan de syndicus van de vereniging van medeëigenaars een staat te vragen van:

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

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

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

De notaris stelt de partijen daarvan in kennis.

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

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

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

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

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

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Art. 577-11. § 1. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de optredende notaris gehouden, bij ter post aangetekende brief, aan de syndicus van de vereniging van medeëigenaars een staat te vragen van:

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

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

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

De notaris stelt de partijen daarvan in kennis.

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

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

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

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

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

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision. Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Art. 577-11. § 1<sup>er</sup>. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires l'état:

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

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

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

Le notaire en informe les parties.

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

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

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

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

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

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision. Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Art. 577-11. § 1<sup>er</sup>. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires l'état:

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

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

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

Le notaire en informe les parties.

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

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

**§ 1bis. In geval van eigendomsoverdracht, van verdeling of van verdeling van het eigendomsrecht in verband met een goed in gedwongen mede-eigendom is de optredende notaris verplicht de syndicus de datum waarop de verrichting plaatsvindt en de identiteit van de betrokken personen mee te delen.**

**§ 1ter. In het vooruitzicht van de eigendomsoverdracht van een kavel is de optredende notaris of ieder als beroeps optredende tussenpersoon verplicht de koper vóór de ondertekening van de verkoopakte of van het aankoopbod in voorkomend geval de volgende, door de syndicus op eenvoudig verzoek mee te delen inlichtingen te bezorgen:**

**1° het bedrag van het werk- en het reservekapitaal;**

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

**3° de toestand van de kapitaaloproepen met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft beslist;**

**4° in voorkomend geval de stand van de aan de gang zijnde gerechtelijk procedures in verband met de mede-eigendom;**

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

§ 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.

§ 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.



**§1<sup>er</sup>bis. En cas de transmission, de division ou de démembrement du droit de propriété concernant un bien en copropriété forcée, le notaire instrumentant est tenu d'informer le syndic de la date à laquelle l'opération prend effet et de lui communiquer l'identité des personnes concernées.**

**§1<sup>er</sup>ter. Dans la perspective de la transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant ou toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel est tenu de transmettre à l'acquéreur, dès avant la signature du compromis de vente ou de l'offre d'achat, le cas échéant, les informations suivantes qui doivent lui être communiquées par le syndic sur simple demande:**

**1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve;**

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

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

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

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

§ 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.

§ 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.

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.

Onderafdeling V. - Ontbinding en vereffening.

Art. 577-12. De vereniging van medeëigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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

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

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

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 is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van medeëigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

§ 3. De artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

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.

Onderafdeling V. - Ontbinding en vereffening.

**Art. 577-11bis. De verplichting om te delen in de in de artikelen 577-2, § 3 en § 7, en 577-7 vermelde lasten en werkzaamheden is gewaarborgd door het speciale onroerendgoedvoorrecht, bepaald in de artikelen 27, 1°bis en 29, van de hypotheekwet van 16 december 1851.**

Art. 577-12. De vereniging van medeëigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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

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

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

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 is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van medeëigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

§ 3. De artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

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.

#### Sous-section V. De la dissolution et de la liquidation

Art. 577-12. L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

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

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 authentique.

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

Art. 577-13. § 1<sup>er</sup>. L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

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

§ 2. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

§ 3. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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.

#### Sous-section V. De la dissolution et de la liquidation

**Art. 577-11bis. L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 577-2, § 3 et § 7 et 577-7 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par les articles 27, 1<sup>o</sup>bis et 29 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.»**

Art. 577-12. L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

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

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 authentique.

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

Art. 577-13. § 1<sup>er</sup>. L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

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

§ 2. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

§ 3. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

§ 4. De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangegeven, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van medeëigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

§ 5. Alle rechtvaarderingen tegen de medeëigenaars, de verenigingen van medeëigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in § 4.

Onderafdeling VI.- Dwingend karakter.

Art. 577-14. De bepalingen van deze afdeling zijn van dwingend recht.

§ 4. De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangegeven, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van medeëigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

§ 5. Alle rechtvaarderingen tegen de medeëigenaars, de verenigingen van medeëigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in § 4.

Onderafdeling VI.- Dwingend karakter.

Art. 577-14. De bepalingen van deze afdeling zijn van dwingend recht.

§ 4. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques. Cet acte contient: 1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association

§ 5. 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 § 4.

#### Sous-section VI. Du caractère impératif

Art. 577-14. Les dispositions de la présente section sont impératives.

§ 4. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques. Cet acte contient: 1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association

§ 5. 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 § 4.

#### Sous-section VI. Du caractère impératif

Art. 577-14. Les dispositions de la présente section sont impératives.