

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2009-2010

4 MEI 2010

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

Evocatieprocedure

AMENDEMENTEN

Nr. 133 VAN DE HEER **VANDENBERGHE** C.S.

Art. 1 tot 18

Deze artikelen vervangen door wat volgt :

« Artikel 1

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

Zie :

Stukken van de Senaat :

4-1409 - 2008/2009 :

Nr. 1 : Ontwerp geëvoceerd door de Senaat.

4-1409 - 2009/2010 :

Nr. 2 : Amendementen.
Nr. 3 : Advies van de Raad van State.
Nrs. 4 tot 8 : Amendementen.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2009-2010

4 MAI 2010

Projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion

Procédure d'évocation

AMENDEMENTS

N° 133 DE M. **VANDENBERGHE** ET CONSORTS

Art. 1^{er} à 18

Remplacer ces articles par ce qui suit :

« Article 1^{er}

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

Voir :

Documents du Sénat :

4-1409 - 2008/2009 :

N° 1 : Projet évoqué par le Sénat.

4-1409 - 2009/2010 :

N° 2 : Amendements.
N° 3 : Avis du Conseil d'État.
N°s 4 à 8 : Amendements.

Art. 2

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

1^o in de Franse tekst van de eerste zin van het eerste lid worden de woorden « la propriété est répartie » vervangen door de woorden « le droit de propriété est réparti »;

2^o het artikel wordt aangevuld met een vierde lid, luidende :

«De basisakte kan, ingeval de hoofdvereniging bestaat uit twintig kavels of meer, voorzien in de vorming van deelverenigingen per gebouw bij een groep van gebouwen of ingeval in een gebouw een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, per onderdeel van het gebouw. Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De artikelen 577-3 en volgende zijn van toepassing op deze deelverenigingen. »

Art. 3

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

A) paragraaf 1, tweede lid, wordt vervangen door wat volgt :

«De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, landmeter, architect of een vastgoedmakelaar.

Dit verslag wordt opgenomen in de statuten. »;

B) in §1, derde lid, wordt de bepaling onder 2^o vervangen door wat volgt :

« 2^o de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten; »;

C) in §1, derde lid, wordt de bepaling onder 4^o, vervangen als volgt :

Art. 2

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

1^o dans le texte français de la première phrase de l'alinéa 1^{er}, les mots « la propriété est répartie » sont remplacés par les mots « le droit de propriété est réparti »;

2^o l'article est complété par un alinéa rédigé comme suit :

«Si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création de sous-indivisions par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces sous-divisions ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la propriété. Les articles 577-3 et suivants sont applicables à ces sous-divisions. »

Art. 3

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

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

«L'acte de base comprend la description de l'immeuble entier et des parties privatives et communes, ainsi que la détermination de la quotité des parties communes qui est liée à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de la valeur respective de ces parties qui est fixée en fonction de la nette superficie au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, géomètre, architecte ou agent immobilier.

Ce rapport est repris dans les statuts. »;

B) dans le §1^{er}, alinéa 3, le 2^o est remplacé par ce qui suit :

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

C) dans le §1^{er}, alinéa 3, le 4^o, est remplacé par ce qui suit :

« 4^o de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen. »;

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

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

Art. 4

In artikel 577-5 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, wordt § 1 aangevuld met een lid, luidende : « Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars moeten het ondernemingsnummer van die vereniging vermelden. »

Art. 5

Het opschrift van boek II, titel II, hoofdstuk III, afdeling II, onderafdeling III, van hetzelfde Wetboek, die de artikelen 577-6 tot 577-8/2 bevat, wordt vervangen door wat volgt :

« Onderafdeling III. Organen van de vereniging van mede-eigenaars ».

Art. 6

Artikel 577-6 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, wordt vervangen door wat volgt :

« 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 op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan

« 4^o le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission. »;

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

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

Art. 4

À l'article 577-5 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, le § 1^{er} est complété par un alinéa rédigé comme suit : « Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires doivent mentionner le numéro d'entreprise de ladite association. »

Art. 5

L'intitulé du livre II, titre II, chapitre III, section II, sous-section III, du même Code, comportant les articles 577-6 à 577-8/2, est remplacé par ce qui suit :

« Sous-section III. Organes de l'association des copropriétaires ».

Art. 6

L'article 577-6 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 577-6. § 1^{er}. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les

uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De syndicus wordt door de belanghebbenden schriftelijk geïnformeerd wie de lasthebber is.

Ingeval slechts één belanghebbende van een van de genoemde rechten op een kavel aanwezig is op de algemene vergadering, wordt hij geacht de andere houders van rechten van rechtswege te vertegenwoordigen, zonder dat hij zich daarbij moet beroepen op een document waaruit zijn aanwijzing formeel blijkt.

§ 2. Ieder jaar moet er minstens één algemene vergadering worden gehouden tijdens de in het reglement van mede-eigendom statutair vastgelegde periode van maximum vijftien dagen.

De algemene vergadering wordt samengeroepen door de syndicus in de door het reglement van mede-eigendom statutair vastgestelde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het voorgaande kan de algemene vergadering bijengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Het verzoek tot bijeenroeping wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht. Geeft die daar binnen dertig dagen geen gevolg aan, kan één van de medeëigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van elk punt dat ter bespreking aan de vergadering wordt voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom en de voorstellen van beslissingen die de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid welke hij ten minste drie weken vóór de eerste dag van de statutaire periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden, heeft ontvangen.

De bijeenroeping brengt in herinnering volgens welke nadere regels alle documenten over een van de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

Deze bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de 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.

intéressés informent le syndic par écrit de la personne qui sera leur mandataire.

Si un seul intéressé jouissant d'un des droits susmentionnés portant sur un lot est présent à l'assemblée générale, il est présumé représenter de plein droit les autres titulaires, sans devoir exciper d'un document justifiant formellement sa désignation.

§ 2. Chaque année doit se tenir au moins une assemblée générale pendant la période de maximum quinze jours statutairement fixée dans le règlement de copropriété.

L'assemblée générale est convoquée par le syndic dans la période statutairement fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de ce qui précède, l'assemblée générale peut être convoquée sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes.

La requête en convocation est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste. S'il n'y donne aucune suite dans les trente jours, l'un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé de chaque point qui sera soumis à la discussion lors de l'assemblée. Le syndic consigne les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de la copropriété et les propositions de décisions que les associations partielles sans personnalité juridique a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période statutaire au cours de laquelle doit avoir lieu l'assemblée générale ordinaire.

La convocation rappelle les règles plus précises selon lesquelles tous les documents concernant l'un des points de l'ordre du jour peuvent être consultés.

Cette convocation est faite par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient consenti individuellement, expressément et par écrit à recevoir la convocation via un autre moyen de communication.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

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

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

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

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

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 mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

§ 5. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

§ 6. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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.

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 mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmacht-

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

§ 4. L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

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.

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

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants

gevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

Een lasthebber 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.

§ 7. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

§ 8. Een lasthebber 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.

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

§ 10. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en 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.

De notulen van de beslissingen worden binnen de 30 dagen door de syndicus opgenomen in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en worden binnen 30 dagen na de algemene vergadering bezorgd aan de mede-eigenaars en de andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, moet hij schriftelijk de syndicus hiervan op de hoogte stellen. »

n'excède pas 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.

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

§ 7. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

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

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

§ 10. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

À la fin de la séance et après lecture, le procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment.

Les procès-verbaux des décisions sont repris par le syndic au registre visé à l'article 577-10, § 3, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale et sont transmis aux copropriétaires et aux autres syndics dans les 30 jours suivant l'assemblée générale.

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit. »

Art. 7

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

A) in het eerste lid van § 1 worden de woorden « Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, beslist de algemene vergadering : » vervangen door de woorden « De algemene vergadering beslist : »;

B) paragraaf 1, 1^o, c), wordt vervangen door wat volgt :

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

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. »;

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

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

D) paragraaf 1, 2^o wordt aangevuld met de letters f) en g), luidende :

« f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

E) paragraaf 3 wordt aangevuld met twee leden, luidende :

« Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de

Art. 7

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

A) À l'alinéa 1^{er} du § 1^{er}, les mots « Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide : » sont remplacés par les mots « L'assemblée générale décide : »;

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

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

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. »;

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

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

D) le § 1^{er}, 2^o, est complété par les lettres f) et g) rédigés comme suit :

« f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, de la création de sous-indivisions dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

E) le § 3 est complété par deux alinéas rédigés comme suit :

« Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de

mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist. ».

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom, ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist. »;

F) er wordt een § 4 ingevoegd, luidende :

« § 4. Met een meerderheid van drie vierde van de stemmen beslist de algemene vergadering mits bijzondere motivering over de uitvoering van werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zal worden beheerd door de vereniging van mede-eigenaars.

De beslissing over de algemene vergadering om de werken aan deze privatieve delen te laten uitvoeren door de vereniging van mede-eigenaars wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars. »

Art. 8

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

A) in § 1 worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1^o het eerste lid wordt aangevuld met de woorden « of iedere belanghebbende derde »;

2^o tussen het eerste en het tweede lid wordt een lid ingevoegd, luidende :

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

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

« Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit alleen dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft geen aanleiding tot een vergoeding. »;

C) paragraaf 2 wordt vervangen door volgt :

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

la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. ».

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité. »;

F) il est inséré un § 4 rédigé comme suit :

« § 4. À la majorité des trois quarts des voix, l'assemblée générale décide, moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

La décision de l'assemblée générale de faire exécuter des travaux à ces parties privatives par l'association des copropriétaires ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires. »

Art. 8

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

A) Les modifications suivantes sont apportées au § 1^{er} :

1^o l'alinéa 1^{er} est complété par les mots « ou de tout tiers ayant un intérêt »;

2^o il est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2 un alinéa rédigé comme suit :

« Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit. »

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

« En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. »;

C) le § 2 est remplacé comme suit :

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

zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars 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, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

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

« § 2/1. De procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen wordt door de Koning bepaald. »;

E) paragraaf 4, 1^o, wordt opgeheven;

F) paragraaf 4, 2^o, wordt opgeheven;

G) paragraaf 4, 3^o, wordt vervangen door wat volgt :

« 3^o de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren »;

H) paragraaf 4, 5^o, wordt vervangen door wat volgt :

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

I) in § 4, 7^o, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1^o) de woorden « artikel 577-11, § 1 » worden vervangen door de woorden « artikel 577-11, § 2 »;

2^o) het woord « vijftien » wordt vervangen door het woord « dertig »;

J) paragraaf 4, 8^o, wordt aangevuld met de volgende zin :

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

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

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

D) il est inséré un § 2/1, rédigé comme suit :

« § 2/1. La procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises est déterminée par le Roi. »;

E) le § 4, 1^o, est abrogé;

F) le § 4, 2^o, est abrogé;

G) au § 4, le 3^o est remplacé par ce qui suit :

« 3^o d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale »;

H) le paragraphe 4, 5^o, est remplacé par ce qui suit :

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

I) au § 4, 7^o, les modifications suivantes sont apportées :

1^o) les mots « l'article 577-11, § 1^{er} » sont remplacés par les mots « l'article 577-11, § 2 »;

2^o) le mot « quinze » est remplacé par le mot « trente »;

J) le § 4, 8^o, est complété par la phrase suivante :

«De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.»;

K) paragraaf 4, 9^o, wordt vervangen door wat volgt:

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

L) paragraaf 4 wordt aangevuld met de punten 10^o tot 17^o, luidende:

«10^o 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^o het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

12^o desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

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

14^o aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

15^o de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onder-

«La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.»;

K) le § 4, 9^o, est remplacé par ce qui suit:

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

L) le § 4 est complété par les 10^o à 17^o, rédigés comme suit:

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

11^o de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet;

12^o de, le cas échéant, conserver le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;

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

14^o de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

15^o de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes surveillées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut,

neming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

16° 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;

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het reservekapitaal en het werkkapitaal van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

18° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen ».

Art. 9

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

«Art. 577-8/1. In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere

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;

16° 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 des lots des autres copropriétaires;

17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de réserve et du fonds de roulement, les créances et les dettes des copropriétaires;

18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. ».

Art. 9

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

«Art. 577-8/1. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. À cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix sous réserve des

opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak. ».

Art. 10

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

« Art. 577-8/2. De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van de mede-eigendom worden bepaald. ».

Art. 11

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

1° in §1, worden, tussen het eerste en het tweede lid, twee leden ingevoegd, luidende :

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

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld. »;

2° paragraaf 2, tweede lid, wordt vervangen door wat volgt :

compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission. ».

Art. 10

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

« Art. 577-8/2. L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. ».

Art. 11

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

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

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

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires. »;

2° le §2, alinéa 2, est remplacé par ce qui suit :

«Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.»;

3^o het artikel wordt aangevuld met een § 8, luidende :

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

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, van de vereniging van mede-eigenaars die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.»;

4^o het artikel wordt aangevuld met een § 9, luidende :

«§ 9. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, na een gerechtelijke procedure door de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter volledig ongegrond verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.»

Art. 12

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

1^o een § 1/1 wordt ingevoegd, luidende :

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

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

2^o paragraaf 4, tweede lid, wordt vervangen door wat volgt :

«Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.»;

3^o l'article est complété par un § 8 rédigé comme suit :

«§ 8. Par dérogation à l'article 577-2, § 7, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.»;

4^o l'article est complété par un § 9 rédigé comme suit :

«§ 9. Par dérogation à l'article 577-2, § 7, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.»

Art. 12

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

1^o il est inséré un § 1^{er}/1, rédigé comme suit :

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

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

2^o le § 4, alinéa 2, est remplacé par ce qui suit :

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

3^o paragraaf 4 wordt aangevuld met een lid, luidende :

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

Art. 13

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

« Art. 577-11. § 1. In het vooruitzicht van de overdracht van de eigendom van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :

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

2^o het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

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

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

5^o 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;

6^o een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd;

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht van de eigendom van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post

« Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes : » ;

3^o le § 4 est complété par un alinéa rédigé comme suit :

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

Art. 13

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

« Art. 577-11. § 1^{er}. Dans la perspective de la cession de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

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

2^o le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

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

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

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

6^o une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires;

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§ 2. En cas de transmission de la propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des

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

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

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

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

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

De documenten vermeld in §1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris stelt de partijen daarvan in kennis.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim. In dit geval kan de syndicus aangesproken worden voor de schade die door dit verzuim veroorzaakt wordt.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overdrachtsovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

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

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

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

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

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

Les documents énumérés au §1^{er} sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire en informe les parties.

À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci. Dans ce cas, le syndic peut être tenu pour responsable du préjudice causé par cette carence.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1^{er}, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

§ 3. In geval van overdracht, verdeling of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betreffende privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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

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

Art. 14

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

«Art. 577-11/1. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij aangetekende brief op de hoogte.

§ 3. En cas de transmission, de division ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1^{er} et 2 sont à charge du/des copropriétaire(s) cédant(s).

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

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

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

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

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

Art. 14

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

«Art. 577-11/1. Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant doit en aviser le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen. ».

Art. 15

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-11/2 ingevoegd, luidende :

«Art. 577-11/2. Een mede-eigenaar kan op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van enig document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. ».

Art. 16

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

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

Art. 17

Artikel 577-14 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, wordt aangevuld met twee leden, luidende :

«De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

De syndicus is binnen het jaar na de datum van inwerkingtreding gehouden een aan de dwingende bepalingen van de wet aangepaste versie van de basisakte en het reglement van mede-eigendom voor te leggen op de algemene vergadering, die deze tekst goedkeurt. »

À défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt-exécution notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception dudit acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant. ».

Art. 15

Il est inséré dans le même Code un article 577-11/2 rédigé comme suit :

«Art. 577-11/2. Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires. ».

Art. 16

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

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

Art. 17

L'article 577-14 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, est complété par deux alinéas rédigés comme suit :

«Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Le syndic est tenu de soumettre, dans l'année qui suit l'entrée en vigueur, une version de l'acte de base et du règlement de copropriété, qui soit adaptée aux dispositions légales impératives, à l'assemblée générale qui approuvera ce texte. »

Art. 18

Deze wet is vanaf de eerste dag van de derde maand volgend op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad van toepassing op elk gebouw of groep van gebouwen, die beantwoorden aan de in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde voorwaarden.

Met uitzondering van de letters E) en F) is artikel 3 van deze wet slechts van toepassing op de gebouwen of groepen van gebouwen opgericht of waarvan de verdeling van het eigendomsrecht op de private kavels, zoals bedoeld in artikel 577-3, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, gebeurt na de inwerkingtreding van deze wet.

Behoudens wat de statuten betreft, is het recht van de mede-eigenaar om een vertaling te krijgen van de documenten van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig artikel 577-11/1 van het Burgerlijk Wetboek slechts van toepassing op de documenten die na de inwerkingtreding van de wet, overeenkomstig het eerste lid, worden opgesteld.»

Nr. 134 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 17/1

Een artikel 17/1 invoegen, luidende :

« Art. 17/1. In artikel 591, 2^obis, van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de woorden « 577-9, §§ 2, 3, 4, 6 of 7, » vervangen door de woorden « 577-9, §§ 1, 2, 3, 4, 6 of 7, ».

Verantwoording

Door de voorgestelde wijziging van artikel 577-9, § 1, wordt, in het nieuwe tweede lid, het optreden in rechte geregeld van de vereniging van mede-eigenaars ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan.

Het nieuwe derde lid van artikel 577-9, § 1, kent een vorderingsrecht toe aan de syndicus om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, mits latere bekrachtiging van de algemene vergadering.

Logischerwijze moeten deze vorderingen ook voor de vrede-rechter worden gebracht, maar artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek verwijst niet naar het artikel 577-9, § 1.

Art. 18

La présente loi s'applique à tout immeuble ou groupe d'immeubles qui répondent aux conditions prévues à l'article 577-3 du Code civil, à dater du premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au Moniteur belge.

À l'exception des lettres E) et F), l'article 3 de la présente loi ne s'applique qu'aux immeubles ou groupes d'immeubles construits après l'entrée en vigueur de la présente loi ou dont la répartition du droit de propriété sur les lots privatifs, au sens de l'article 577-3, alinéa 1^{er}, du même Code, n'intervient qu'après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Sauf en ce qui concerne les statuts, le droit de copropriétaire d'obtenir une traduction des documents de l'association des copropriétaires, conformément à l'article 577-11/1 du Code civil, ne s'applique qu'aux documents rédigés après l'entrée en vigueur de la loi, conformément à l'alinéa 1^{er}.»

N^o 134 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n^o 133)

Art. 17/1

Insérer un article 17/1 rédigé comme suit :

« Art. 17/1. Dans l'article 591, 2^obis, du Code judiciaire, inséré par la loi du 30 juin 1994, remplacer les mots « 577-9, §§ 2, 3, 4, 6 ou 7, » par les mots « 577-9, §§ 1^{er}, 2, 3, 4, 6 ou 7, ».

Justification

Compte tenu de la modification proposée de l'article 577-9, § 1^{er}, le nouvel alinéa 2 règle l'action en justice de l'association des copropriétaires en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci.

Le nouvel alinéa 3 de l'article 577-9, § 1^{er}, habilite quant à lui le syndic à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale par la suite.

La logique commande que ces actions soient également soumises au juge de paix, or l'article 591 du Code judiciaire ne renvoie pas à l'article 577-9, § 1^{er}.

Voorliggend amendement heeft tot strekking deze vorderingsmogelijkheden toe te voegen aan het artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek.

Hugo VANDENBERGHE.
Tony VAN PARYS.
Pol VAN DEN DRIESSCHE.

Nr. 135 VAN DE HEER **du BUS de WARNAFFE C.S.**

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 2

In de Franse tekst van het voorgestelde lid, 2^o, de woorden «de sous-indivisions» vervangen door de woorden «d'associations partielles», en de woorden «ces sous-indivisions» telkens vervangen door de woorden «ces associations partielles».

Verantwoording

De Franse versie van het overkoepelend amendement bezigt nu eens de woorden «*sous-indivisions*», dan weer «*sous-divisions*», of nog «*associations partielles*» om eenzelfde juridische realiteit aan te duiden, die in het Nederlands wordt uitgedrukt met het woord «deelverenigingen». Dit alles moet worden geharmoniseerd door alleen nog de uitdrukking «*associations partielles*» te gebruiken. Zo zullen de twee versies van de tekst met elkaar overeenstemmen en wordt de Franse tekst geharmoniseerd, of de deelvereniging nu rechtspersoonlijkheid bezit of niet.

Nr. 136 VAN DE HEER **du BUS de WARNAFFE C.S.**

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 7

In de voorgestelde Franse tekst, onder D), punt g), de woorden «de sous-indivisions» vervangen door de woorden «d'associations partielles».

Verantwoording

Zie amendement nr. 135.

Le présent amendement tend à ajouter ces possibilités d'action à l'article 591 du Code judiciaire.

N^o 135 DE M. **du BUS de WARNAFFE ET CONSORTS**

(Sous-amendement à l'amendement n^o 133)

Art. 2

Dans le 2^o, dans le texte français de l'alinéa proposé, remplacer les mots «de sous-indivisions» par les mots «d'associations partielles» et remplacer chaque fois les mots «ces sous-divisions» par les mots «ces associations partielles».

Justification

La version française de l'amendement global utilise tantôt les termes «sous-indivisions» et «sous-divisions» tantôt les termes «associations partielles» pour recouvrir une même réalité juridique, exprimée en néerlandais sous le terme de «deelverenigingen». Il y a lieu d'harmoniser le tout en ne retenant que l'expression «associations partielles». Les deux versions des textes correspondront et la version française sera harmonisée — que l'association partielle ait la personnalité juridique ou non.

N^o 136 DE M. **du BUS de WARNAFFE ET CONSORTS**

(Sous-amendement à l'amendement n^o 133)

Art. 7

Dans le D), dans le texte français proposé au g), remplacer les mots «de sous-indivisions» par les mots «d'associations partielles».

Justification

Voir amendement n^o 135.

André du BUS de WARNAFFE.
Philippe MONFILS.
Nele LIJNEN.
Tony VAN PARYS.

Nr. 137 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 3

In letter A), in het voorgestelde tweede lid, de woorden « de statuten » vervangen door de woorden « de basisakte ».

Verantwoording

De statuten bestaan uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom. Gelet op het feit dat het verslag wordt opgemaakt in het kader van de beschrijvingen die moeten worden gedaan in de basisakte, lijkt het beter het woord « statuten » te vervangen door het woord « basisakte ».

In het door de Kamer goedgekeurde wetsontwerp werd trouwens ook vermeld dat dit verslag in de basisakte diende te worden opgenomen.

Nr. 138 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 3

Een letter C)/1 invoegen, luidende :

« C)/1. In § 1, derde lid, wordt een 5^o ingevoegd, luidende :

« 5^o de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt. »

Verantwoording

In artikel 577-6, § 2, eerste lid, zoals gewijzigd door amendement nr. 115, wordt bepaald dat de (gewone) algemene vergadering dient plaats te vinden tijdens de in het reglement van mede-eigendom statutair vastgelegde periode van vijftien dagen.

Dit amendement heeft om redenen van coherentie tot doel deze bepaling onder te brengen bij deze die verplicht moeten worden opgenomen in het reglement van mede-eigendom.

Nr. 139 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 6

In het voorgestelde artikel 577-6, § 1, het derde lid doen vervallen.

N° 137 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 133)

Art. 3

Dans le A), dans l'alinéa 2 proposé, remplacer les mots « les statuts » par les mots « l'acte de base ».

Justification

Les statuts se composent de l'acte de base et du règlement de copropriété. Le rapport étant établi dans le cadre des descriptions qui doivent figurer dans l'acte de base, il semble préférable de remplacer le terme « statuts » par le terme « acte de base ».

Aux termes du projet de loi adopté par la Chambre, ce rapport devait d'ailleurs également être repris dans l'acte de base.

N° 138 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 133)

Art. 3

Insérer un C)/1 rédigé comme suit :

« C)/1. Dans le § 1^{er}, alinéa 3, ajouter un 5^o rédigé comme suit :

« 5^o la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires. »

Justification

L'article 577-6, § 2, alinéa 1^{er}, tel que modifié par l'amendement n° 115, dispose que l'assemblée générale (ordinaire) doit se tenir pendant la période de quinze jours fixée statutairement dans le règlement de copropriété.

Dans un souci de cohérence, le présent amendement vise à regrouper cette disposition avec celles devant obligatoirement figurer dans le règlement de copropriété.

N° 139 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 133)

Art. 6

Dans l'article 577-6, § 1^{er}, proposé à cet article, supprimer l'alinéa 3.

Verantwoording

Het derde lid vervalt wegens tegenstrijdigheid met de bepaling in het tweede lid.

Het tweede lid bepaalt dat de stemrechten geschorst worden, zolang er geen lasthebber is aangeduid en er moet hiervan een schriftelijke mededeling gebeuren aan de syndicus.

Het derde lid stelt dat één belanghebbende vermoed wordt de andere belanghebbenden te vertegenwoordigen.

Het derde lid dat overgenomen werd in amendement nr. 78, dat op zijn beurt overgenomen werd uit het wetsontwerp van de Kamer, zal daarom moeten vervallen.

Nr. 140 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 6

In het voorgestelde artikel 577-6, §2 vervangen door de volgende twee paragrafen :

« § 2. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

§ 2/1. De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangezekende brief, tenzij de geadresseerden individueel,

Justification

L'alinéa 3 est supprimé car il est en contradiction avec la disposition de l'alinéa 2.

L'alinéa 2 prévoit que les droits de vote sont suspendus tant qu'un mandataire n'a pas été désigné, et que le syndic doit être informé de cette désignation par écrit.

L'alinéa 3 dispose qu'un seul intéressé est présumé représenter les autres intéressés.

C'est pourquoi il y a lieu de supprimer l'alinéa 3 qui provient de l'amendement n° 78, lui-même repris du projet de loi de la Chambre.

N° 140 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 133)

Art. 6

Dans l'article 577-6 proposé, remplacer le paragraphe 2 par les deux paragraphes suivants :

« § 2. Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa premier, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

§ 2/1. La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient

uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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.

Verantwoording

De tweede paragraaf bevat acht leden, waarbij de eerste vier leden bepalingen bevatten met betrekking tot de ogenblikken waarop de syndicus de algemene vergadering dient bijeen te roepen.

De laatste vier leden bepalen de aspecten waaraan de bijeenroeping dient te voldoen.

Voorgesteld wordt om beide delen onder te brengen in een afzonderlijke paragraaf.

Paragraaf 2 werd aangepast om de opeenvolgende leden beter op elkaar af te stemmen en onnodige herhalingen te vermijden. Hierbij kan verwezen worden naar amendement nr. 138 waarbij in de verplichte vermeldingen van het reglement van mede-eigendom een bijkomende bepaling wordt opgenomen tot het bepalen van een periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering dient plaats te vinden.

De bepalingen onder § 2/1 werden licht aangepast om een betere lezing te verkrijgen.

In het derde lid van § 2/1 wordt de bepaling ondergebracht uit het voorgesteld artikel 577-10, § 1/1, tweede lid. Dit om de regelen met betrekking tot de bijeenroeping te centraliseren.

Nr. 141 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 6

In het voorgestelde artikel 577-6, § 4, vierde lid, de woorden «dat quorum niet werd» vervangen door de woorden «geen van beide quorums wordt».

Verantwoording

De algemene vergadering kan, gelet op het tweede en derde lid van § 4, in twee situaties rechtsgeldig vergaderen :

— Minstens de helft van de mede-eigenaars is aanwezig of vertegenwoordigd bij het begin van de vergadering, met minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

— Minder dan de helft van de mede-eigenaars is aanwezig of vertegenwoordigd bij het begin van de vergadering, maar deze mede-eigenaars bezitten minstens drie vierden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Sauf dans les cas d'urgence, cette convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.»

Justification

Le paragraphe 2 compte huit alinéas; les quatre premiers énoncent des dispositions concernant les moments où le syndic est tenu de convoquer l'assemblée générale.

Les quatre derniers alinéas définissent les formalités auxquelles la convocation doit satisfaire.

Il est proposé de réunir les deux parties dans un paragraphe distinct.

Le paragraphe 2 a été remanié pour améliorer la concordance des alinéas successifs et éviter les répétitions inutiles. L'on peut se référer à cet égard à l'amendement n° 138 insérant dans les mentions obligatoires du règlement de copropriété une disposition supplémentaire fixant une période de quinze jours au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Les dispositions figurant au § 2/1 ont été légèrement remaniées pour en améliorer la lisibilité.

L'on a intégré à l'alinéa 3 du § 2/1 la disposition qui figurait à l'article 577-10, § 1^{er}/1, alinéa 2, proposé. Ce transfert vise à centraliser les règles relatives à la convocation.

N° 141 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 133)

Art. 6

À l'article 577-6, § 4, alinéa 4, proposé, remplacer les mots «ce quorum n'est pas atteint» par les mots «aucun des deux quorums n'est atteint».

Justification

Eu égard aux alinéas 2 et 3 du § 4, l'assemblée générale peut se réunir valablement dans deux situations :

— Au moins la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés, au début de l'assemblée, pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

— Moins de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés, au début de l'assemblée, mais ils possèdent au moins trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Zoals de tekst nu is geredigeerd zou enkel in het tweede geval, de algemene vergadering kunnen vergaderen in een tweede bijeenkomst van de algemene vergadering, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden, of ongeacht het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen waarvan ze houder zijn.

Nr. 142 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 6

In het voorgestelde artikel 577-6, § 6, het zevende lid doen vervallen.

Verantwoording

De tekst van het in artikel 577-6, § 6, zevende lid werd ook voorzien in artikel 577-6, § 8.

Er wordt voorgesteld om deze bepaling te schrappen in het zevende lid van paragraaf 6.

Nr. 143 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 6

In het voorgestelde artikel 577-6, §§ 9 en 10 vervangen door wat volgt :

« § 9. *De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.*

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en 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 of hun lasthebbers.

§ 10. *De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.*

§ 11. *De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 9 en 10 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.*

Tel que le texte est rédigé actuellement, une deuxième assemblée générale ne pourrait se réunir que dans le deuxième cas, quels que soient le nombre des membres présents ou représentés, ou le nombre de quotes-parts dont ils sont titulaires dans les parties communes.

N° 142 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 133)

Art. 6

À l'article 577-6, § 6, proposé, supprimer l'alinéa 7.

Justification

Le texte de l'alinéa 7 de l'article 577-6, § 6, est identique à celui de l'article 577-6, § 8.

Il est proposé de supprimer cette disposition à l'alinéa 7 du paragraphe 6.

N° 143 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 133)

Art. 6

Dans l'article 577-6 proposé, remplacer les §§ 9 et 10 par les dispositions suivantes :

« § 9. *Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.*

À la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

§ 10. *Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.*

§ 11. *Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 9 et 10 dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.*

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte. »

Verantwoording

Dit amendement heeft als doelstelling de opeenvolging van de laatste paragrafen van het voorgestelde artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek beter op elkaar laten aan te sluiten.

De actuele § 9 omschrijft de schriftelijke besluitvorming van de vereniging van mede-eigenaars.

De eerste twee leden van de § 10 sluiten echter aan op de besluitvorming van de algemene vergadering en daarom lijkt het aangewezen deze onder te brengen in een § 9.

De laatste twee leden betreffen de notulen van de beslissingen van de vereniging van mede-eigenaars, die best ook van toepassing worden op de besluiten die conform de schriftelijke procedure worden genomen.

Deze leden worden daartoe in een § 11 opgenomen, die stelt dat de syndicus de besluiten van de algemene vergadering als de schriftelijke besluiten worden opgenomen in het daartoe bestemde register.

Nr. 144 VAN DE HEER **VANDENBERGHE** C.S.

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 7

**In het artikel de volgende wijzigingen aanbren-
gen :**

1° een letter A)/1 invoegen luidende :

« A)/1. in paragraaf 1, 1° een letter e) invoegen, luidende :

« e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars. »;

2° de letter F) doen vervallen.

Verantwoording

Dit amendement heeft een technische draagwijdte en brengt, om redenen van coherentie, deze beslissing onder in de opsomming van de beslissingen die bij drie vierden moeten worden beslist.

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit. »

Justification

Le présent amendement a pour but d'améliorer l'agencement des derniers paragraphes de l'article 577-6 du Code civil.

Le § 9 actuel définit la procédure de décision écrite de l'association des copropriétaires.

Or, les deux premiers alinéas du § 10 concernent la procédure de décision de l'assemblée générale. Il semble donc opportun de les faire figurer dans le § 9.

Les deux derniers alinéas portent sur le procès-verbal des décisions de l'association des copropriétaires et il vaudrait mieux qu'ils s'appliquent aussi aux décisions prises conformément à la procédure écrite.

C'est pourquoi ces alinéas sont repris dans un § 11 qui dispose que le syndic consigne dans le registre prévu à cet effet les décisions de l'assemblée générale ainsi que les décisions écrites.

N° 144 DE M. **VANDENBERGHE** ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 133)

Art. 7

Apporter à cet article les modifications suivantes :

1° insérer un A)/1 rédigé comme suit :

« A)/1. Dans le § 1^{er}, 1°, il est inséré un e) rédigé comme suit :

« e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires. »;

2° supprimer le F).

Justification

Le présent amendement a une portée technique et, dans un souci de cohérence, inscrit la décision en question dans la liste des décisions qui doivent être prises à la majorité des trois quarts.

Nr. 145 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 8

In letter L), in het voorgestelde 17^o, de woorden «van het reservekapitaal en het werkkapitaal» **vervangen door de woorden «van het werkkapitaal en het reservekapitaal, bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid,».**

Verantwoording

Technische wijziging.

Nr. 146 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 11

In letter A), in de Nederlandse tekst van het voorgestelde eerste lid, de woorden «bevoegd te zijn» **vervangen door de woorden «de hoedanigheid».**

Verantwoording

Dit amendement heeft als bedoeling de Nederlandse tekst af te stemmen op de Franse tekst.

Nr. 147 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 13

In het voorgestelde artikel 577-11, § 2, de volgende wijzigingen aanbrengen :

1^o Het derde lid vervangen door wat volgt : «*De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger*»;

2^o De tweede zin van het vierde lid doen vervallen.

Verantwoording

1^o Deze wijziging verduidelijkt dat de notaris de documenten die hij bij de syndicus op basis van het tweede lid heeft opgevraagd, moet meedelen aan de verkrijger.

2^o De tweede zin van het vierde lid bepaalt dat de syndicus kan worden aangesproken voor de schade voor het verzuim van het meedelen van de documenten waar de notaris naar verzocht heeft.

N^o 145 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS(Sous-amendement à l'amendement n^o 133)

Art. 8

Dans le L), 17^o, proposé, remplacer les mots « du fonds de réserve et du fonds de roulement » par les mots « du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 ».

Justification

Il s'agit d'une modification technique.

N^o 146 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS(Sous-amendement à l'amendement n^o 133)

Art. 11

Dans le texte néerlandais du A), alinéa 1^{er}, proposé, remplacer les mots « bevoegd te zijn » par les mots « de hoedanigheid ».

Justification

Le présent amendement vise à aligner le texte néerlandais sur le texte français.

N^o 147 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS(Sous-amendement à l'amendement n^o 133)

Art. 13

Dans l'article 577-11, § 2, proposé, apporter les modifications suivantes :

1^o Remplacer l'alinéa 3 par ce qui suit : «*Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire*»;

2^o Supprimer la deuxième phrase de l'alinéa 4.

Justification

1^o Cette modification vise à préciser que le notaire doit transmettre au cessionnaire les documents qu'il a demandés au syndic en vertu de l'alinéa 2.

2^o La deuxième phrase de l'alinéa 4 prévoit que le syndic peut être tenu pour responsable du préjudice causé par l'absence de transmission des documents demandés par le notaire. Compte tenu

Gelet op het dwingend karakter van de wet, kan de vraag gesteld worden of er specifiek moet bepaald worden dat een verzuim door de syndicus leidt tot zijn aansprakelijkheid. Bovendien stelt de vraag zich waarom de aansprakelijkheid voor dit verzuim dan enkel in dit geval bepaald wordt. Bijgevolg kan deze zin beter geschrapt worden, om mogelijke verwarring te vermijden.

Nr. 148 VAN DE HEER **VANDENBERGHE C.S.**

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 17

Het voorgestelde tweede lid doen vervallen.

Verantwoording

Dit amendement volgt uit het amendement tot wijziging van artikel 18.

Nr. 149 VAN DE HEER **VANDENBERGHE C.S.**

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 3

In letter A), in het voorgestelde eerste lid, het woord «landmeter» vervangen door de woorden «landmeter-expert».

Verantwoording

Landmeter-expert is de correcte term.

Nr. 150 VAN DE HEER **VANDENBERGHE C.S.**

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 7

Letter B) vervangen door wat volgt:

« B) paragraaf 1, 1^o, c) wordt vervangen door wat volgt :

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

Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van

du caractère impératif de la loi, on peut se demander s'il faut prévoir spécifiquement qu'une carence du syndic entraîne sa mise en cause et, en outre, pourquoi la responsabilité de cette carence n'est prévue qu'en l'espèce. Aussi est-il préférable de supprimer cette phrase afin d'éviter toute confusion.

N^o 148 DE M. **VANDENBERGHE ET CONSORTS**

(Sous-amendement à l'amendement n^o 133)

Art. 17

Dans l'article 577-14 proposé, supprimer l'alinéa 2.

Justification

Cet amendement fait suite à l'amendement modifiant l'article 18.

N^o 149 DE M. **VANDENBERGHE ET CONSORTS**

(Sous-amendement à l'amendement n^o 133)

Art. 3

À la lettre A) de l'alinéa 1^{er} proposé, remplacer le mot « géomètre » par le mot « géomètre-expert ».

Justification

« Géomètre-expert » est le terme exact.

N^o 150 DE M. **VANDENBERGHE ET CONSORTS**

(Sous-amendement à l'amendement n^o 133)

Art. 7

Remplacer le B) par ce qui suit:

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

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

À cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou

alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak. ».

Verantwoording

Bedoeling van dit amendement is de gelijkshakeling van de bepalingen met betrekking tot de oprichting van een raad van mede-eigendom in het geval deze verplicht of facultatief is.

Nr. 151 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 8

In letter C), in het voorgestelde § 2, tweede lid, de volgende wijzigingen aanbrengen :

1° In de Nederlandse tekst de woorden « en firma » doen vervallen;

2° In de Franse tekst de woorden « un société » vervangen door de woorden « une société » en de woorden « ,sa raison où » doen vervallen.

Verantwoording

Louter technische opmerkingen teneinde de versies op elkaar af te stemmen.

Nr. 152 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 8

Letter H) vervangen door wat volgt :

« H) paragraaf 4, 5°, wordt vervangen door wat volgt :

« 5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit

documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission. ».

Justification

Le présent amendement vise à harmoniser les dispositions relatives à la création d'un conseil de copropriété, qu'elle soit obligatoire ou facultative.

N° 151 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 133)

Art. 8

Dans le C), dans le § 2, alinéa 2, proposé, apporter les modifications suivantes :

1° Dans le texte néerlandais, supprimer les mots « en firma »;

2° Dans le texte français, remplacer les mots « un société » par les mots « une société » et supprimer les mots « raison ou ».

Justification

Remarques purement techniques en vue d'harmoniser les versions française et néerlandaise.

N° 152 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 133)

Art. 8

Remplacer le H) par ce qui suit :

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

« 5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds

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

Verantwoording

Delen van het vermogen kunnen niet worden geplaatst op rekeningen.

Nr. 153 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 8

In letter L), de volgende wijzigingen aanbren- gen: « **In het voorgestelde 16° de woorden** *« en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven »* **invoe-gen tussen de woorden** *« op hun eerste verzoek »* **en de woorden** *« de naam »*.

Verantwoording

Daar de overschrijving nog dient te gebeuren op naam van de individuele mede-eigenaars, is het nuttig dat ook de notarissen op de hoogte worden gebracht van de wijzigingen.

Nr. 154 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 13

In het voorgestelde artikel 577-11, de volgende wijzigingen aanbren-gen :

1° In § 1, eerste lid, de woorden *« de eigendom »* **vervangen door de woorden** *« het eigendomsrecht »*;

2° In § 2, eerste lid, tussen de woorden *« van de overdracht »* **en de woorden** *« van een kavel, »* **de woorden** *« of van aanwijzing »* **invoe-gen en de woorden** *« de eigendom »* **vervangen door de woorden** *« het eigendomsrecht »*;

3° In § 2, eerste lid, in de Franse tekst, het woord *« transmission »* **vervangen door het woord** *« cession »*;

4° In § 2, zesde lid, tussen de woorden *« Bij een overdracht »* **en de woorden** *« is de verkrijger »* **de**

doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.»;

Justification

Il n'est pas permis de placer sur des comptes une partie seulement des fonds en question.

N° 153 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 133)

Art. 8

Dans le L), modifier le 16° proposé, en insérant les mots *« et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 »* **entre les mots** *« à première demande, »* **et les mots** *« les noms »*.

Justification

Étant donné que la transcription doit encore être effectuée au nom des copropriétaires individuels, il est nécessaire que les notaires soient informés eux aussi des modifications.

N° 154 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 133)

Art. 13

Dans l'article 577-11 proposé à cet article, apporter les modifications suivantes :

1° Dans le § 1^{er}, alinéa 1^{er}, remplacer les mots *« de la propriété »* **par les mots** *« du droit de propriété »*;

2° Dans le § 2, alinéa 1^{er}, remplacer les mots *« En cas de transmission de la propriété d'un lot »* **par les mots** *« En cas de cession ou d'indication du droit de propriété d'un lot »*;

3° Dans le texte français du § 2, alinéa 1^{er}, remplacer le mot *« transmission »* **par le mot** *« cession »*;

4° Dans le § 2, alinéa 6, insérer les mots *« ou d'indication du droit de propriété »* **entre les mots** *« en*

woorden «of aanwijzing van het eigendomsrecht,» **invoe-gen en het woord «overdrachtsovereenkomst» vervangen door de woorden «de overeenkomst tot overdracht van het eigendomsrecht of de aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel»;**

5° In § 3, het woord «verdeling» vervangen door het woord «aanwijzing»;

6° In § 5, eerste lid, de woorden «in geval van eigendomsoverdracht van een kavel» vervangen door de woorden «in geval van overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel».

Nr. 155 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 18

Dit artikel vervangen door wat volgt :

Art. 18. — § 1. Deze wet is vanaf de eerste dag van de derde maand volgend op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad van toepassing op elk gebouw of groep van gebouwen die beantwoorden aan de in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde voorwaarden.

In afwijking van het eerste lid, is artikel 3, letters A) en B) slechts van toepassing op de gebouwen of groepen van gebouwen waarvan de verdeling van het eigendomsrecht op de particuliere kavels, zoals bedoeld in artikel 577-3, eerste lid van hetzelfde Wetboek, gebeurt na de inwerkingtreding van deze wet.

§ 2. De beslissingen van de algemene vergadering tot aanpassing van een op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet bestaand reglement van mede-eigendom aan de nieuwe bepalingen van artikel 577-4, § 1, vierde lid, 4° en 5° van hetzelfde Wetboek, vereisen geen authentieke akte.

§ 3. De syndicus is gehouden binnen het jaar na de datum van de inwerkingtreding van deze wet een aan de dwingende bepalingen van de wet en de beslissingen bedoeld in § 2 aangepaste versie van het reglement van mede-eigendom ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene vergadering. Deze tekst vereist geen authentieke akte.

Wanneer evenwel de algemene vergadering op hetzelfde of een later tijdstip besluit tot andere wijzigingen van het reglement van mede-eigendom dan deze bedoeld in het eerste lid, wordt een aangepaste versie van het reglement van mede-eigendom opgenomen in een authentieke akte.

cas de cession» **et les mots « , le cessionnaire » et remplacer les mots «de la convention de cession» par les mots «de la convention de cession ou d'indication du droit de propriété d'un lot»;**

5° Dans le § 3, remplacer les mots «En cas de transmission, de division» par les mots «En cas de cession, d'indication»;

6° Dans le § 5, alinéa 1^{er}, remplacer les mots «En cas de transmission de la propriété d'un lot» par les mots «En cas de cession ou d'indication du droit de propriété d'un lot».

N° 155 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 133)

Art. 18

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Art. 18. — § 1^{er}. La présente loi s'applique à tout immeuble ou groupe d'immeubles qui répondent aux conditions prévues à l'article 577-3 du Code civil, à dater du premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au Moniteur belge.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, l'article 3, A) et B), ne s'applique qu'aux immeubles ou groupes d'immeubles dont la répartition du droit de propriété sur les lots privés, au sens de l'article 577-3, alinéa 1^{er}, du même Code, n'intervient qu'après l'entrée en vigueur de la présente loi.

§ 2. Les décisions de l'assemblée générale visant à adapter un règlement de copropriété existant au moment de l'entrée en vigueur de la loi en vue de l'adapter aux nouvelles dispositions de l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 4, 4° et 5° du même Code, ne requièrent pas l'établissement d'un acte authentique.

§ 3. Le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, dans l'année qui suit la date d'entrée en vigueur de la présente loi, une version du règlement de copropriété adaptée aux dispositions impératives de la loi et aux décisions visées au § 2. Ce texte ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Toutefois, si l'assemblée générale décide, au même moment ou ultérieurement, d'apporter au règlement de copropriété d'autres modifications que celles visées à l'alinéa 1^{er}, une version adaptée du règlement de copropriété est intégrée dans un acte authentique.

§ 4. *Behoudens wat de statuten betreft, is het recht van de mede-eigenaar om een vertaling te krijgen van de documenten van de vereniging van mede-eigenaars overeenkomstig artikel 577-11/2 van het Burgerlijk Wetboek, slechts van toepassing op de documenten die worden opgesteld na de inwerkingtreding van deze wet.*

Verantwoording

Dit amendement heeft tot doel de regelen met betrekking tot de inwerkingtreding en de overgangsbepalingen aan te passen en op elkaar af te stemmen.

Omdat door de wijzigingen van deze wet alle reglementen van mede-eigendom zouden moeten worden aangepast en deze overeenkomstig artikel 577-4, § 1, eerste lid, het voorwerp moeten uitmaken van een authentieke akte, zouden alle mede-eigendommen een nieuwe authentieke akte moeten laten opmaken. Het is niet de bedoeling van de wetgever om voor deze wijzigingen die niet rechtstreeks uit de wet voortvloeien, maar wel een beslissing van de algemene vergadering behoeven, te vereisen dat er een authentieke akte moet worden opgemaakt. Deze beslissingen worden opgenomen in een gecoördineerde tekst die door de syndicus moet worden opgemaakt.

Indien er echter tegelijkertijd of op een later tijdstip wijzigingen aangebracht worden aan de basisakte of aan het reglement van mede-eigendom, zullen deze beslissingen moeten worden opgenomen in een aangepaste versie van het reglement van mede-eigendom.

De vierde paragraaf bepaalt dat de verplichting voor de vereniging van mede-eigenaars om op verzoek van één mede-eigenaar in een vertaling van de documenten te voorzien naar de taal van het taalgebied waarin de mede-eigendom is gelegen enkel geldt voor de documenten die na de inwerkingtreding van de wet worden opgesteld, tenzij het over een vertaling van de statuten gaat, waarvan men ongeacht de datum van opmaak een vertaling kan vragen.

Nr. 156 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 18

Artikel 18 vervangen door wat volgt :

« Art. 18. — § 1. *Deze wet is vanaf de eerste dag van de derde maand volgend op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad van toepassing op elk gebouw of groep van gebouwen, die beantwoorden aan de in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde voorwaarden.*

In afwijking van het eerste lid, zijn de bepalingen uit artikel 3, letters A) en B) slechts van toepassing op de gebouwen of groepen van gebouwen waarvan de verdeling van het eigendomsrecht op de private kavels, zoals bedoeld in artikel 577-3, eerste lid van hetzelfde Wetboek, gebeurt na de inwerkingtreding van deze wet.

§ 2. *De syndicus legt binnen het jaar na de datum van de inwerkingtreding van deze wet een aan de*

§ 4. *Sauf en ce qui concerne les statuts, le droit du copropriétaire d'obtenir une traduction des documents de l'association des copropriétaires, conformément à l'article 577-11/2 du Code civil, ne s'applique qu'aux documents rédigés après l'entrée en vigueur de la présente loi. »*

Justification

Le présent amendement vise à adapter et à harmoniser les règles d'entrée en vigueur et les dispositions transitoires.

Étant donné que tous les règlements de copropriété devraient être adaptés à la suite des modifications apportées par cette loi et que ceux-ci doivent faire l'objet d'un acte authentique en vertu de l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, toutes les copropriétés seraient contraintes de faire rédiger un nouvel acte authentique. L'intention du législateur n'est pas d'exiger l'établissement d'un acte authentique pour les modifications en question, qui ne découlent pas directement de la loi mais qui requièrent une décision de l'assemblée générale. Les décisions en question sont intégrées dans un texte coordonné rédigé par le syndic.

Toutefois, si des modifications sont apportées, au même moment ou ultérieurement, à l'acte de base ou au règlement de copropriété, les décisions y afférentes devront être intégrées dans une version adaptée du règlement de copropriété.

Le quatrième paragraphe prévoit que l'obligation incombant à l'association des copropriétaires de fournir, à la demande d'un copropriétaire, une traduction des documents dans la langue de la région linguistique où est située la copropriété, ne s'applique qu'aux documents rédigés après l'entrée en vigueur de la loi, sauf dans le cas des statuts, dont la traduction peut être demandée quelle que soit la date de leur élaboration.

N^o 156 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n^o 133)

Art. 18

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Art. 18. — § 1^{er}. *La présente loi s'applique à tout immeuble ou groupe d'immeubles qui répondent aux conditions prévues à l'article 577-3 du Code civil, à dater du premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au Moniteur belge.*

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, les dispositions de l'article 3, A) et B), ne s'appliquent qu'aux immeubles ou groupes d'immeubles dont la répartition du droit de propriété sur les lots privatifs, au sens de l'article 577-3, alinéa 1^{er}, du même Code, n'intervient qu'après l'entrée en vigueur de la présente loi.

§ 2. *Le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, dans l'année qui suit la date*

bepalingen van artikel 577-3 tot en met artikel 577-14 van hetzelfde Wetboek aangepaste versie van de bestaande basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement voor aan de algemene vergadering, die deze goedkeurt. Voor zover de algemene vergadering op hetzelfde of een later tijdstip geen wijzigingen aanbrengt aan de basisakte, is voor de aangepaste tekst van het reglement van mede-eigendom geen authentieke akte vereist.

§ 3. Behoudens wat de statuten betreft, is het recht van de mede-eigenaar om een vertaling te krijgen van de documenten van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig artikel 577-11/2 van hetzelfde Wetboek slechts van toepassing op de documenten die worden opgesteld na de inwerkingtreding van deze wet. »

Verantwoording

Dit amendement heeft tot doel de regelen met betrekking tot de inwerkingtreding en de overgangsbepalingen aan te passen en op elkaar af te stemmen.

Omdat door de wijzigingen van deze wet alle reglementen van mede-eigendom zouden moeten worden aangepast en deze overeenkomstig artikel 577-4, § 1, eerste lid het voorwerp moeten uitmaken van een authentieke akte, zouden alle mede-eigendommen een nieuwe authentieke akte moeten laten opmaken. Het is niet de bedoeling van de wetgever om voor deze wijzigingen die niet rechtstreeks uit de wet voortvloeien, maar wel een beslissing van de algemene vergadering behoeven, te vereisen dat er een authentieke akte moet worden opgemaakt. Deze beslissingen worden opgenomen in een gecoördineerde tekst die door de syndicus moet worden opgemaakt.

Indien er echter tegelijkertijd of op een later tijdstip wijzigingen aangebracht worden aan de basisakte, zullen deze beslissingen moeten worden opgenomen in een authentieke akte, die een aangepaste versie van het reglement van mede-eigendom bevat.

Indien naar aanleiding van deze wet de algemene vergadering beslist tot de wijziging van de basisakte, bijvoorbeeld door de oprichting van deelverenigingen, dient bij authentieke akte een gecoördineerde versie van de basisakte en het reglement van mede-eigendom te worden opgemaakt.

De derde paragraaf bepaalt dat de verplichting voor de vereniging van mede-eigenaars om op verzoek van één mede-eigenaar in een vertaling van de documenten te voorzien naar de taal van het taalgebied waarin de mede-eigendom is gelegen, enkel geldt voor de documenten die na de inwerkingtreding van de wet worden opgesteld, tenzij het over een vertaling van de statuten gaat, waarvan men ongeacht de datum van opmaak een vertaling kan vragen.

Nr. 157 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 16/1

Dit artikel vervangen door wat volgt :

« Art. 16/1. — In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-13/1 ingevoegd, luidende :

d'entrée en vigueur de la présente loi, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux dispositions des articles 577-3 à 577-14 du même Code. Pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

§ 3. Sauf en ce qui concerne les statuts, le droit du copropriétaire d'obtenir une traduction des documents de l'association des copropriétaires, conformément à l'article 577-11/2 du même Code, ne s'applique qu'aux documents rédigés après l'entrée en vigueur de la présente loi. »

Justification

Le présent amendement vise à adapter et à harmoniser les règles d'entrée en vigueur et les dispositions transitoires.

Étant donné que tous les règlements de copropriété devraient être adaptés à la suite des modifications apportées par la loi proposée et que ceux-ci doivent faire l'objet d'un acte authentique en vertu de l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, toutes les copropriétés seraient contraintes de faire rédiger un nouvel acte authentique. L'intention du législateur n'est pas d'exiger l'établissement d'un acte authentique pour les modifications en question, qui ne découlent pas directement de la loi mais qui requièrent une décision de l'assemblée générale. Les décisions en question sont intégrées dans un texte coordonné rédigé par le syndic.

Toutefois, si des modifications sont apportées, en même temps ou ultérieurement, à l'acte de base, les décisions y afférentes devront figurer dans un acte authentique contenant une version adaptée du règlement de copropriété.

Si l'assemblée générale décide, sur la base de la loi proposée, de modifier l'acte de base, par la création d'associations partielles par exemple, une version coordonnée de l'acte de base et du règlement de copropriété doit être établie par acte authentique.

Le troisième paragraphe dispose que l'obligation incombant à l'association des copropriétaires de fournir, à la demande d'un copropriétaire, une traduction des documents dans la langue de la région linguistique où est située la copropriété, ne s'applique qu'aux documents rédigés après l'entrée en vigueur de la loi, sauf dans le cas des statuts, dont la traduction peut être demandée quelle que soit la date de leur élaboration.

N° 157 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 133)

Art. 16/1

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Art. 16/1. — Dans le même Code, il est inséré un article 577-13/1 rédigé comme suit :

« Art. 577-13/1. — De akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van de mede-eigenaars. ».

Verantwoording

Momenteel dienen alle aktes inzake zakelijke rechten die exclusief betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen en bijgevolg op de mede-eigendom in zijn totaliteit in de authentieke akte melding maken van de volledige identiteit (naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en woonplaats) van alle mede-eigenaars of hun rechthebbenden in geval van nalatenschap.

Het verzamelen van deze gegevens is zeer kostelijk. Door de overschrijving mogelijk te maken op naam van de vereniging van mede-eigenaars zullen de kosten minderen aangezien enerzijds noch de syndicus, noch de notaris zullen moeten zoeken naar de identiteit en titels van eigendom van alle mede-eigenaars. Anderzijds zullen deze inlichtingen niet meer moeten worden opgenomen in deze authentieke akte. Dit impliceert een vermindering van de overschrijvingskosten van deze akte aan het bevoegde hypotheekkantoor.

Bovendien is het mogelijk dat, na afloop van deze opzoekingen, wijzigingen gebeuren (bijvoorbeeld in het geval van verkoop, verdeling, nalatenschap, ...) terwijl de syndicus en de notaris belast met het opstellen van de authentieke akte hier (nog) niet van op de hoogte zijn gebracht. Dit brengt in feite een grote rechtsonzekerheid met zich mee.

De hypothecaire publiciteit in naam van de vereniging van mede-eigenaars laat toe om een continuïteit van deze publiciteit in alle rechtszekerheid te waarborgen aangezien de identiteit van de mede-eigenaars en hun titels van eigendom niet meer zullen opgenomen worden in deze authentieke akte. Bovendien wordt de publiciteit voor derden verzekerd. In het nieuwe systeem zal de notaris zowel een opzoeking verrichten op naam van de individuele mede-eigenaars als op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Deze bepaling was voorzien in het wetsvoorstel van de Kamer doch werd bij amendement geschrapt door de Senaat. De Senaat en de regering waren akkoord met het principe doch waren van oordeel dat een bepaling met betrekking tot de hypothecaire publiciteit niet thuishoorde in de bepalingen met betrekking tot de mede-eigendom. In dit verband wordt echter opgemerkt dat ook in andere wetgevingen bepalingen inzake de hypothecaire formaliteiten zijn opgenomen. Bij wijze van voorbeeld kan worden verwezen naar art. 683, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en naar art. 1287 laatste lid Ger.W. Bovendien behoort de wetgeving met betrekking tot de hypotheek tot het Burgerlijk Wetboek.

Nr. 158 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 154)

Art. 13

De volgende wijzigingen aanbrengen :

a) **In de Franse tekst van het 2^o, de woorden « ou d'indication » doen vervallen.**

« Art. 577-13/1. Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires. ».

Justification

À l'heure actuelle, tout acte relatif à des droits réels portant exclusivement sur les parties communes et, partant, sur la copropriété dans son ensemble doit mentionner, dans l'acte authentique, l'identité complète (nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile) de tous les copropriétaires ou de leurs ayants droit en cas de succession.

Il est très onéreux de rassembler ces données. Si la transcription pouvait être effectuée au nom de l'association des copropriétaires, les coûts seraient moindres étant donné que ni le syndic ni le notaire ne devraient rechercher l'identité et les titres de propriété de tous les copropriétaires et que ces renseignements ne devraient plus figurer dans l'acte authentique concerné. Il en résulterait une réduction des frais de transcription de cet acte au bureau des hypothèques compétent.

En outre, il est possible que des modifications surviennent après que ces recherches ont été effectuées (par exemple en cas de vente, division, succession, etc.) et qu'elles n'aient pas (encore) été portées à la connaissance du syndic et du notaire chargé de l'établissement de l'acte authentique. Cette situation engendre dans la pratique une grande insécurité juridique.

La publicité hypothécaire au nom de l'association des copropriétaires permettrait de garantir une continuité de cette publicité en toute sécurité sur le plan juridique, étant donné que l'identité des copropriétaires et leurs titres de propriété ne devraient plus figurer dans l'acte authentique concerné. La publicité serait en outre assurée pour les tiers. Dans le nouveau système, le notaire effectuera une recherche tant sur la base du nom des copropriétaires individuels que sur celui de l'association des copropriétaires.

La présente disposition était prévue dans la proposition de loi de la Chambre, mais a été supprimée par voie d'amendement au Sénat. Bien qu'ils fussent d'accord sur le principe, le Sénat et le gouvernement estimaient qu'une disposition relative à la publicité hypothécaire n'avait pas sa place dans les dispositions afférentes à la copropriété. Il convient toutefois de souligner à cet égard que des formalités hypothécaires ont été intégrées dans d'autres législations également. L'on peut citer à titre d'exemples l'article 683, alinéa 2, du Code des sociétés ou l'article 1287, dernier alinéa, du Code judiciaire. De plus, la législation relative aux hypothèques fait partie du Code civil.

N^o 158 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n^o 154)

Art.13

Apporter les modifications suivantes :

a) **Dans le texte français du 2^o, supprimer les mots « ou d'indication ».**

b) **Het 3^o doen vervallen.**

c) **In de Nederlandse tekst van het 4^o, de woorden «tot overdracht van het eigendomsrecht van een kavel» doen vervallen.**

d) **In de Franse tekst van het 4^o de woorden «de cession ou d'indication du droit de propriété d'un lot» doen vervallen.**

e) **In de Franse tekst van het 5^o de woorden « , d'indication » doen vervallen.**

f) **Het 6^o doen vervallen.**

Hugo VANDENBERGHE.
Tony VAN PARYS.
Pol VAN DEN DRIESSCHE.

Nr. 159 VAN MEVROUW THIBAUT

(Subamendement op amendement nr. 133)

Art. 3

In het voorgestelde punt A), paragraaf 1, tweede lid, de woorden «op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, landmeter, architect of een vastgoedmakelaar» vervangen door de woorden «op grond van het met redenen omkleed verslag van een landmeter of architect die niets met de bouw van het betrokken gebouw te maken heeft».

Verantwoording

Momenteel zijn het in de praktijk de landmeters-experten of de architecten die de plannen opstellen en de verslagen schrijven die, naar goede gewoonte, bij de basisakte worden gevoegd.

Het opmetingsverslag dat aan de grondslag van de basisakte ligt, moet door een beroepsbeoefenaar worden opgesteld die deskundig is door zijn opleiding en beëdiging en door zijn onafhankelijkheid ten opzichte van de bouwpromotor. Dat is niet het geval voor de notaris die zich enkel kan baseren op de documenten die de promotor hem verstrekt en dat is zeker niet het geval voor de vastgoedmakelaar die per definitie in een situatie van belangenvermenging zit.

b) **Supprimer le 3^o.**

c) **Dans le texte néerlandais du 4^o, supprimer les termes «tot overdracht van het eigendomsrecht van een kavel».**

d) **Dans le texte français du 4^o, supprimer les termes «de cession ou d'indication du droit de propriété d'un lot».**

e) **Dans le texte français du 5^o, supprimer les termes « , d'indication ».**

f) **Supprimer le 6^o.**

N^o 159 DE MME THIBAUT

(Sous-amendement à l'amendement n^o 133)

Art. 3

Dans le A), dans le § 1^{er}, alinéa 2 proposé, remplacer les mots «sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, géomètre, architecte ou agent immobilier» par les mots «sur la base d'un rapport motivé d'un géomètre ou d'un architecte indépendants de la construction de l'immeuble concerné».

Justification

Dans la pratique actuelle, ce sont des géomètres-experts ou des architectes qui dressent ces plans et rédigent ces rapports qui, selon une bonne pratique, sont joints à l'acte de base.

Le rapport des métrés qui fonde l'acte de base doit être rédigé par un professionnel compétent tant de par sa formation et son agrémentation que par son indépendance par rapport au promoteur. Tel n'est pas le cas du notaire qui ne pourra que s'en remettre aux documents fournis par le promoteur et tel n'est certainement pas le cas de l'agent immobilier, par définition en situation de conflit d'intérêt.

Cécile THIBAUT.