

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

28 mars 2012

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code civil, relative
à la copropriété**

(déposée par Mmes Linda Musin
et Valérie Déom)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

28 maart 2012

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek,
wat de mede-eigendom betreft**

(ingediend door de dames Linda Musin
en Valérie Déom)

RÉSUMÉ

La présente proposition de loi vise à protéger les copropriétaires par rapport aux fautes ou autres malversations commises par certains syndics, en assurant un contrôle plus poussé des comptes et en permettant une meilleure information des copropriétaires sur toutes les opérations financières et comptables réalisées au sein de la copropriété.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel strekt ertoe de mede-eigenaars te beschermen in het kader van fouten of andere malversaties van bepaalde syndici; daartoe wordt voorzien in een verder doorgedreven controle van de rekeningen en een betere voorlichting van de mede-eigenaars over alle financiële en boekhoudkundige handelingen in de mede-eigendom.

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie
PS	:	Parti Socialiste
MR	:	Mouvement Réformateur
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
sp.a	:	socialistische partij anders
Ecolo-Groen	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten
VB	:	Vlaams Belang
cdH	:	centre démocrate Humaniste
FDF	:	Fédéralistes Démocrates Francophones
LDD	:	Lijst Dedecker
MLD	:	Mouvement pour la Liberté et la Démocratie

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkortingen bij de nummering van de publicaties:	
DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 ^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif	DOC 53 0000/000:	Parlementair document van de 53 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Questions et Réponses écrites	QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)	CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)
CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)	CRABV:	Beknopt Verslag (blauwe kaft)
CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)	CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)
PLEN:	Séance plénière	PLEN:	Plenum
COM:	Réunion de commission	COM:	Commissievergadering
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

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

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

En Belgique, plus d'un million de logements sont divisés en copropriétés, dont la gestion est répartie entre les syndics professionnels. Ces dernières années, de nombreux scandales ont éclaté, suite aux pratiques frauduleuses de certains d'entre eux, combinées à l'incapacité des instances de contrôle de prendre les sanctions qui s'imposent.

Même si la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil a modernisé le fonctionnement des copropriétés et accru la transparence de leur gestion, en imposant notamment aux syndics d'une copropriété de tenir une comptabilité selon un plan comptable minimum normalisé (PCMN) pour les copropriétés de plus de vingt lots, il n'en demeure pas moins que ces mesures sont insuffisantes pour permettre à la loi de prendre sa pleine mesure.

En effet, si les aspects matériels du droit de la copropriété ont été modernisés, par contre, les aspects organisationnels ont complètement été oubliés. La présente proposition de loi entend organiser un contrôle plus effectif des organes censés gérer la copropriété.

L'adoption de la loi précitée du 2 juin 2010 n'a pas empêché que des scandales, liés principalement à la gestion financière des copropriétés, éclatent. Lors des débats sur l'adoption de cette loi, il avait pourtant été insisté sur l'absence de dispositif assurant la préservation des intérêts financiers des copropriétaires.

Les auteurs de la présente proposition de loi entendent légiférer, afin de protéger les copropriétaires par rapport aux fautes ou autres malversations commises par certains syndics. Les questions soulevées par la problématique des syndics indécidés ne peuvent rester sans réponse.

Cette proposition de loi entend assurer un contrôle plus poussé des comptes, que ce soit par un commissaire aux comptes nommé parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises ou par un copropriétaire vérificateur aux comptes, afin d'avoir plus de transparence dans la gestion de la copropriété et de permettre une meilleure information des copropriétaires sur toutes les opérations financières et comptables réalisées au sein de la copropriété (charges, remboursements, ristournes, ...).

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

In België maken meer dan een miljoen woningen deel uit van een mede-eigendom die wordt beheerd door beroepssyndici. De jongste jaren zijn als gevolg van frauduleuze praktijken van sommigen onder hen en het onvermogen van de controle-instanties om de nodige sancties te treffen, talrijke schandalen opgedoken.

De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, heeft de syndicus van een mede-eigendom met dat doel de verplichting opgelegd voor mede-eigendommen van meer dan twintig kavels een boekhouding te voeren volgens een minimum genormaliseerd rekeningstelsel; die maatregel is niettemin onvoldoende gebleken om de wet volle uitwerking te geven.

Men heeft immers de materiële aspecten van het mede-eigendomsrecht gemoderniseerd, maar de organisatorische aspecten volledig vergeten. Dit wetsvoorstel strekt ertoe te voorzien in een effectievere controle van de organen die geacht worden de mede-eigendom te beheren.

De aanneming van de voornoemde wet van 2 juni 2010 heeft niet verhinderd dat schandalen zijn losgebarsten, vooral in verband met het financieel beheer van mede-eigendommen. Tijdens de debatten voorafgaand aan de aanneming van die wet was nochtans de nadruk gelegd op het ontbreken van een bepaling ter bescherming van de financiële belangen van de mede-eigenaars.

De indieners van dit wetsvoorstel wensen wetgevend op te treden om de mede-eigenaars te beschermen in het kader van fouten of andere malversaties van bepaalde syndici. De vragen die als gevolg van de problematiek van de oneerlijke syndici rijzen, kunnen niet onbeantwoord blijven.

Dit wetsvoorstel is gericht op een verder doorgedreven controle van de rekeningen, ofwel door een onder de leden van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren benoemde accountant, ofwel door een mede-eigenaar-verificateur van de rekeningen, zodat in het beheer van de mede-eigendom meer transparantie wordt gebracht en de mede-eigenaars beter kunnen worden voorgelicht over alle in de mede-eigendom uitgevoerde financiële en boekhoudkundige handelingen (lasten, terugbetalingen, commissiegeld enzovoort).

COMMENTAIRES DES ARTICLES

Art. 2

Cet article vise à imposer à tout syndic rémunéré de prendre la forme sociétaire. Les différentes formes sociétaires autorisées y sont énumérées.

Dorénavant, et conformément aux articles 98 et 107 du Code des sociétés, les comptes des sociétés de syndic seront obligatoirement contrôlés par un commissaire aux comptes. En effet, il est prévu que le syndic rémunéré confie le contrôle des comptes annuels, de la situation financière et de la régularité des opérations de comptes de la copropriété, à un ou plusieurs commissaires aux comptes.

Cet article entend également offrir une plus grande transparence vis-à-vis des transactions financières qui concernent la copropriété, comme l'ouverture d'un ou de plusieurs comptes bancaires au nom de l'association des copropriétaires.

Enfin, cet article règle également la vérification des comptes annuels d'un syndic ayant pris la forme d'une société de droit étranger.

Art. 3

Cet article remplace l'article 577-8/2 afin que l'assemblée générale ne puisse plus, désormais, désigner un vérificateur aux comptes qui n'est pas copropriétaire. Elle devra désormais désigner, annuellement, sauf exception, un vérificateur aux comptes, copropriétaire, qui examinera les comptes et fera rapport à l'assemblée générale.

Ce copropriétaire vérificateur aux comptes pourra, moyennant certaines conditions, se faire assister par un expert-comptable externe ou un réviseur d'entreprise.

Cet article modifie également l'appellation des contrôleurs de comptes, désignés par l'assemblée générale des copropriétaires, afin de ne pas confondre le contrôle effectué par un professionnel et celui effectué par une personne désignée par l'assemblée générale, en son sein. Dès lors, les termes "commissaire aux comptes" seront réservés aux réviseurs d'entreprises ou experts comptables et les termes "commissaire aux comptes", stipulés dans l'article 577-8/2 du Code

ARTIKELSGEWIJZE COMMENTAAR

Art. 2

Dit artikel strekt ertoe iedere bezoldigde syndicus te verplichten voor de vennootschapsvorm te kiezen. De verschillende toegestane vennootschapsvormen worden erin opgesomd.

Voortaan, en conform artikelen 98 en 107 van het Wetboek van vennootschappen, zullen de vennootschapsrekeningen verplicht worden gecontroleerd door een commissaris van de rekeningen. Er wordt immers bepaald dat de bezoldigde syndicus de controle van de jaarrekening, van de financiële situatie en van de regelmatigheid van de verrichtingen van de mede-eigendomrekeningen toevertrouwt aan een of meer commissarissen van de rekeningen.

De bedoeling van dit artikel is ook meer transparantie te bieden ten aanzien van de financiële transacties betreffende de mede-eigendom, zoals de opening van een of meer bankrekeningen in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Tot slot wordt in dit artikel ook het onderzoek naar de echtheid geregeld van de jaarrekeningen van een syndicus die voor de vorm van een vennootschap naar buitenlands recht heeft gekozen.

Art. 3

Dit artikel vervangt artikel 577-8/2, zodat de algemene vergadering voortaan geen verificateur van de rekeningen meer kan aanwijzen die geen mede-eigenaar is. Zij zal nu jaarlijks, behoudens uitzondering, een verificateur-mede-eigenaar van de rekeningen aanwijzen, die de rekeningen zal onderzoeken en verslag zal uitbrengen bij de algemene vergadering.

Die mede-eigenaar-verificateur van de rekeningen zal zich onder bepaalde voorwaarden kunnen laten bijstaan door een externe accountant of bedrijfsrevisor.

In dit artikel wordt ook de naam gewijzigd van de controleurs van de rekeningen die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn aangewezen, zodat geen verwarring ontstaat tussen de controle door een beroepsbeoefenaar en die welke wordt uitgevoerd door een persoon die door de algemene vergadering in haar midden wordt aangewezen. De term "commissaris van de rekeningen" zal daarom alleen bestemd zijn voor bedrijfsrevisoren of accountants en de term

civil, seront remplacés par les termes “vérificateur aux comptes” au sein de ce même article.

Art. 4

Cet article prévoit une période transitoire de 12 mois pour permettre aux syndics professionnels ou rémunérés de se mettre en conformité avec la nouvelle législation.

Linda MUSIN (PS)
Valérie DÉOM (PS)

“commissaris van de rekeningen” die in artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek wordt gebruikt, wordt in hetzelfde artikel vervangen door “verificateur van de rekeningen”.

Art. 4

Dit artikel voorziet in een overgangperiode van twaalf maanden, zodat de bezoldigde of beroepssyndici zich naar de nieuwe wetgeving kunnen schikken.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

À l'article 577-8 du Code civil, inséré par la loi du 30 juin 1994 et modifié par les lois du 14 décembre 2005 et du 2 juin 2010, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans le § 1^{er}, un alinéa, rédigé comme suit, est inséré entre les alinéas 2 et 3:

“Le syndic, qui exerce sa fonction à titre rémunéré et qui n'est pas un copropriétaire, exerce sa fonction sous la forme d'une société anonyme, d'une société privée à responsabilité limitée, d'une société coopérative à responsabilité limitée, d'une société en commandite par actions, d'une société européenne ou d'une société coopérative européenne, ou à travers une succursale belge d'une société similaire relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen. Il est donc soumis, notamment, à l'article 98 ou à l'article 107 du Code des sociétés relatif au dépôt des comptes annuels.”;

2° au § 4, 17°, entre les mots “parkings” et “est autorisée”, sont insérés les mots: “, dans laquelle le syndic n'est pas rémunéré ou dans laquelle il est un copropriétaire,”;

3° dans le § 4, il est inséré un 17°/1, rédigé comme suit:

“17°/1 d'ouvrir un ou plusieurs comptes bancaires spécifiques au nom de l'association des copropriétaires afin d'effectuer les transactions financières dont il est chargé pour le compte de l'association, et en général d'y déposer tous montants appartenant à l'association des copropriétaires; aucune opération qui n'intéresse pas l'association des copropriétaires ne peut être effectuée par le biais de ces comptes; leur solde ne peut pas être saisi au profit des créanciers du syndic;”;

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In artikel 577-8 van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wetten van 14 december 2005 en 2 juni 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in § 1 wordt, tussen het tweede en het derde lid, een lid ingevoegd, luidende:

“De syndicus, die zijn functie tegen bezoldiging uitoefent en die geen mede-eigenaar is, oefent zijn functie uit in de vorm van een naamloze vennootschap, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, een commanditaire vennootschap op aandelen, een Europese vennootschap of een Europese coöperatieve vennootschap of via een Belgisch bijkantoor van een soortgelijke vennootschap die ressorteert onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte. Hij is bijgevolg onderworpen aan artikel 98 of 107 van het Wetboek van vennootschappen betreffende de neerlegging van de jaarrekening.”;

2° In § 4, 17°, worden tussen de woorden “parkeerplaatsen” en “minder dan”, de woorden “, waarvoor de syndicus niet bezoldigd wordt of waarvan hij mede-eigenaar is,” ingevoegd;

3° in § 4 wordt tussen het 17° en het 18° een 17°/1 ingevoegd, luidende:

“17°/1 één of meer specifieke bankrekeningen te openen op naam van de vereniging van mede-eigenaars teneinde de financiële transacties uit te voeren waarmee hij voor rekening van de vereniging is belast, en er in het algemeen alle bedragen op te storten die toebehoren aan de vereniging van mede-eigenaars. De verrichtingen die niet relevant zijn voor de vereniging van mede-eigenaars mogen niet via deze bankrekeningen worden uitgevoerd. Er mag geen beslag worden gelegd op de rekeningsaldi ten voordele van de schuldeisers van de syndicus;”;

4° il est inséré un § 5/1, rédigé comme suit:

“§ 5/1. Le syndic, qui est rémunéré et qui n'est pas un copropriétaire, est tenu de confier à un ou plusieurs commissaires, nommés parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité, au regard de la loi et des statuts, des opérations à constater dans ses comptes annuels, et ce indépendamment du fait que les critères fixés à l'article 15 du Code des sociétés soient atteints ou non. Le rapport des commissaires indique s'ils ont eu ou non connaissance d'opérations conclues, de décisions prises et/ou de comptes d'associations de copropriétaires établis par le syndic en violation de la présente section et/ou de l'acte de base et/ou du règlement de copropriété d'une association de copropriétaires dont il est syndic. Tout rapport des commissaires est communiqué, à l'initiative du syndic, à la plus prochaine assemblée générale des copropriétaires de toutes les associations de copropriétaires dont il est syndic, ainsi qu'à l'organisation professionnelle dont il est membre.

Si le syndic a la forme d'une société relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen, ce syndic produit un rapport équivalent à celui prévu à l'alinéa précédent, émanant d'une personne ayant, dans cet État, une qualité équivalente à celle de réviseur d'entreprises, et portant au moins sur les opérations belges de ce syndic. Ce rapport est établi dans la langue, ou dans l'une des langues, de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.”

Art. 3

L'article 577-8/2 du Code civil, inséré par la loi du 2 juin 2010, est remplacé par la disposition suivante:

“Art. 577-8/2 L'assemblée générale désigne, annuellement, un vérificateur aux comptes, copropriétaire, qui examine les comptes visés à l'article 577-8, § 4, 17°. Ce copropriétaire fait rapport, par écrit, à l'assemblée générale des copropriétaires sur ses constatations. En vue de lui permettre d'assumer sa mission, le syndic tient les comptes et les pièces justificatives à disposition du vérificateur aux comptes au moins un mois avant l'assemblée générale.

4° een § 5/1 wordt ingevoegd, luidende:

“§ 5/1. De syndicus die bezoldigd wordt en die geen mede-eigenaar is, dient de controle van de financiële toestand, van de jaarrekening en van de regelmatigheid, vanuit het oogpunt van de wet en van de statuten, van de verrichtingen die in de jaarrekening moeten worden vastgesteld, toe te vertrouwen aan één of meer commissarissen benoemd onder de leden van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, ongeacht het feit of de in artikel 15 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde criteria al dan niet worden bereikt. Het verslag van de commissarissen stelt dat zij geen kennis hebben gehad van overeengekomen verrichtingen, genomen beslissingen en/of van rekeningen van verenigingen van mede-eigenaars opgesteld door de syndicus in schending van deze paragraaf en/of van de basisakte en/of van het reglement van mede-eigendom van een vereniging van mede-eigenaars waarvan hij syndicus is. Elk commissarisverslag wordt op initiatief van de syndicus medegedeeld op de eerstkomende algemene vergadering van mede-eigenaars van alle verenigingen van mede-eigenaars waarvan hij syndicus is alsook aan de beroepsorganisatie waarvan hij lid is.

Indien de syndicus een vennootschap is die ressorteert onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte, legt hij een verslag voor dat gelijkwaardig is aan het in het vorige lid bedoelde verslag, dat werd opgesteld door een persoon die in deze lidstaat een hoedanigheid heeft die gelijkwaardig is met die van bedrijfsrevisor, en dat ten minste betrekking heeft op de Belgische verrichtingen van de syndicus. Dit verslag is opgesteld in de taal of één van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of het geheel van gebouwen gelegen is.”

Art. 3

Artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wetten van 14 december 2005 en 2 juni 2010, wordt vervangen door de volgende bepaling:

“Art. 577-8/2. Jaarlijks wijst de algemene vergadering als verificateur van de rekeningen een mede-eigenaar aan die de rekeningen bedoeld in artikel 577-8, § 4, 17° onderzoekt. Deze mede-eigenaar rapporteert schriftelijk aan de algemene vergadering van mede-eigenaars over zijn bevindingen. Opdat hij zijn taak kan vervullen, houdt de syndicus de rekeningen en de verantwoordingsstukken ter beschikking van de verificateur van de rekeningen ten minste één maand vóór de algemene vergadering.

Le copropriétaire vérificateur aux comptes peut, moyennant l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité des trois quarts des voix, se faire assister par un expert-comptable externe ou un réviseur d'entreprises, dont la rémunération incombe à l'association des copropriétaires.

L'assemblée des copropriétaires peut décider de ne pas nommer de vérificateur aux comptes lorsque le syndic est soumis au contrôle d'un commissaire aux comptes, en vertu de l'article 577-8, § 5/1."

Art. 4

Les personnes qui exercent la fonction de syndic au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi disposent de douze mois, à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, pour se mettre en conformité avec ses dispositions. À défaut, leur mandat de syndic prend fin de plein droit.

L'article 3 de la présente loi est applicable aux assemblées générales de copropriétaires qui se tiennent au plus tôt six mois après l'entrée en vigueur de la présente loi.

17 février 2012

Linda MUSIN (PS)
Valérie DÉOM (PS)

De mede-eigenaar-verificateur van de rekeningen kan zich, mits de algemene vergadering van mede-eigenaars daarmee met een meerderheid van drie vierde van de stemmen akkoord gaat, laten bijstaan door een externe accountant of een bedrijfsrevisor, van wie de bezoldiging ten laste valt van de vereniging van mede-eigenaars.

De vergadering van mede-eigenaars kan beslissen om geen verificateur van de rekeningen aan te wijzen wanneer de syndicus onderworpen is aan de controle van een rekeningcommissaris krachtens artikel 577-8, § 5/1."

Art. 4

De personen die de functie van syndicus uitoefenen op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet beschikken vanaf die datum over twaalf maanden om te voldoen aan de bepalingen ervan. Gebeurt dit niet, dan wordt hun mandaat van syndicus van rechtswege beëindigd twaalf maanden na de inwerkingtreding van deze wet.

Artikel 3 van deze wet is van toepassing op de algemene vergaderingen van mede-eigenaars die ten vroegste zes maanden na de inwerkingtreding van deze wet worden gehouden.

17 februari 2012

ANNEXE

BIJLAGE

TEXTE DE BASE

Code civil

Art. 577-8. § 1^{er}. Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

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

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.

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

§ 2. Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

TEXTE DE BASE ADAPTÉ À LA PROPOSITION

Code civil

Art. 577-8. § 1^{er}. Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

Le syndic, qui exerce sa fonction à titre rémunéré et qui n'est pas un copropriétaire, exerce sa fonction sous la forme d'une société anonyme, d'une société privée à responsabilité limitée, d'une société coopérative à responsabilité limitée, d'une société en commandite par actions, d'une société européenne ou d'une société coopérative européenne, ou à travers une succursale belge d'une société similaire relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen. Il est donc soumis, notamment, à l'article 98 ou à l'article 107 du Code des sociétés relatif au dépôt des comptes annuels.

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

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.

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

§ 2. Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

BASISTEKST

Burgerlijk Wetboek

Art. 577-8. § 1. Wanneer de syndicus niet in het reglement van medeëigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere medeëigenaar of van iedere belanghebbende derde.

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

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

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

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

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

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL

Burgerlijk Wetboek

Art. 577-8. § 1. Wanneer de syndicus niet in het reglement van medeëigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere medeëigenaar of van iedere belanghebbende derde.

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

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

De syndicus, die zijn functie tegen bezoldiging uitoefent en die geen mede-eigenaar is, oefent zijn functie uit in de vorm van een naamloze vennootschap, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, een commanditaire vennootschap op aandelen, een Europese vennootschap of een Europese coöperatieve vennootschap of via een Belgisch bijkantoor van een soortgelijke vennootschap die ressorteert onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte. Hij is bijgevolg onderworpen aan artikel 98 of 107 van het Wetboek van vennootschappen betreffende de neerlegging van de jaarrekening.

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 dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa 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 le syndic 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.

§ 2/1. Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

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

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

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

1° [...]

2° [...]

3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

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

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

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa 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 le syndic 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.

§ 2/1. Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

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

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

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

1° [...]

2° [...]

3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

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

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

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

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, 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.

§ 2/1. De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

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

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

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

1° [...]

2° [...]

3° [de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

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

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

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

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, 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.

§ 2/1. De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

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

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

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

1° [...]

2° [...]

3° [de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

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

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

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

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

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

9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, 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;

10° 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° 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° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

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

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

15° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

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

9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, 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;

10° 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° 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° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

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

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

15° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

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

9° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, 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 te overhandigen, 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;

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

11° 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° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

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

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

15° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

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

9° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, 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 te overhandigen, 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;

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

11° 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° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

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

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

15° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens

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 susvisées 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, 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 de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande 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, 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 roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

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 susvisées 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, 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 de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande 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, 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, dans laquelle le syndic n'est pas rémunéré ou dans laquelle il est un copropriétaire, 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 roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

17°/1 d'ouvrir un ou plusieurs comptes bancaires spécifiques au nom de l'association des copropriétaires afin d'effectuer les transactions financières dont il est chargé pour le compte de l'association, et en général d'y déposer tous montants appartenant à l'association des copropriétaires; aucune opération qui n'intéresse pas l'association des copropriétaires ne peut être effectuée par le biais de ces comptes; leur solde ne peut pas être saisi au profit des créanciers du syndic;

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 toezicht houdende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in 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 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, 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 werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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 toezicht houdende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in 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 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, 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, waarvoor de syndicus niet bezoldigd wordt of waarvan hij mede-eigenaar is, 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 werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

17°/1 één of meer specifieke bankrekeningen te openen op naam van de vereniging van mede-eigenaars teneinde de financiële transacties uit te voeren waarmee hij voor rekening van de vereniging is belast, en er in het algemeen alle bedragen op te storten die toebehoren aan de vereniging van mede-eigenaars. De verrichtingen die niet relevant zijn voor de vereniging van mede-eigenaars mogen niet via deze bankrekeningen worden uitgevoerd. Er mag geen beslag worden gelegd op de rekeningssaldi ten voordele van de schuldeisers van de syndicus;

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.

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

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.

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

§ 5/1. Le syndic, qui est rémunéré et qui n'est pas un copropriétaire, est tenu de confier à un ou plusieurs commissaires, nommés parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité, au regard de la loi et des statuts, des opérations à constater dans ses comptes annuels, et ce indépendamment du fait que les critères fixés à l'article 15 du Code des sociétés soient atteints ou non. Le rapport des commissaires indique s'ils ont eu ou non connaissance d'opérations conclues, de décisions prises et/ou de comptes d'associations de copropriétaires établis par le syndic en violation de la présente section et/ou de l'acte de base et/ou du règlement de copropriété d'une association de copropriétaires dont il est syndic. Tout rapport des commissaires est communiqué, à l'initiative du syndic, à la plus prochaine assemblée générale des copropriétaires de toutes les associations de copropriétaires dont il est syndic, ainsi qu'à l'organisation professionnelle dont il est membre.

Si le syndic a la forme d'une société relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen, ce syndic produit un rapport équivalent à celui prévu à l'alinéa précédent, émanant d'une personne ayant, dans cet État, une qualité équivalente à celle de réviseur d'entreprises, et portant au moins sur les opérations belges de ce syndic. Ce rapport est établi dans la langue, ou dans l'une des langues, de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

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.

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

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.

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

§ 5/1. De syndicus die bezoldigd wordt en die geen mede-eigenaar is, dient de controle van de financiële toestand, van de jaarrekening en van de regelmatigheid, vanuit het oogpunt van de wet en van de statuten, van de verrichtingen die in de jaarrekening moeten worden vastgesteld, toe te vertrouwen aan één of meer commissarissen benoemd onder de leden van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, ongeacht het feit of de in artikel 15 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde criteria al dan niet worden bereikt. Het verslag van de commissarissen stelt dat zij geen kennis hebben gehad van overeengekomen verrichtingen, genomen beslissingen en/of van rekeningen van verenigingen van mede-eigenaars opgesteld door de syndicus in schending van deze paragraaf en/of van de basisakte en/of van het reglement van mede-eigendom van een vereniging van mede-eigenaars waarvan hij syndicus is. Elk commissarisverslag wordt op initiatief van de syndicus medegedeeld op de eerstkomende algemene vergadering van mede-eigenaars van alle verenigingen van mede-eigenaars waarvan hij syndicus is alsook aan de beroepsorganisatie waarvan hij lid is.

Indien de syndicus een vennootschap is die ressorteert onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte, legt hij een verslag voor dat gelijkwaardig is aan het in het vorige lid bedoelde verslag, dat werd opgesteld door een persoon die in deze lidstaat een hoedanigheid heeft die gelijkwaardig is met die van bedrijfsrevisor, en dat ten minste betrekking heeft op de Belgische verrichtingen van de syndicus. Dit verslag is opgesteld in de taal of één van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of het geheel van gebouwen gelegen is.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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