

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

10 SEPTEMBRE 1991

PROJET DE LOI

**modifiant et complétant les
dispositions du Code civil
relatives à la copropriété**

EXPOSE DES MOTIFS

I. CONSIDERATIONS GENERALES

Le présent projet de loi entend apporter une solution à divers problèmes posés en pratique et que la législation actuelle ne permet pas de résoudre de façon claire. Il a été entièrement élaboré, en collaboration avec des représentants du Ministère de la Justice, par un groupe d'éminents experts appartenant tant au monde universitaire qu'à celui de la pratique, qui se sont réunis régulièrement pendant plus de deux ans. Le Gouvernement tient à exprimer ici ses remerciements aux membres de ce groupe, et en particulier à son Président, Monsieur le Professeur Jacques HANSENNE, pro-doyen de la Faculté de Droit de l'Université de Liège, et à son Vice-Président, Monsieur Christian ENGELS, notaire et chargé de cours à l'Université de Gand, pour la qualité de leurs travaux et leur remarquable disponibilité.

Pour comprendre l'objet et la portée de ce projet, il faut rappeler le contexte dans lequel il s'inscrit, en faisant un bref historique de la question.

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

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1990-1991

10 SEPTEMBER 1991

WETSONTWERP

**tot wijziging en aanvulling van de
bepalingen van het Burgerlijk
Wetboek betreffende
de medeëigendom**

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMENE BESCHOUWINGEN

Onderhavig ontwerp van wet beoogt een oplossing te geven voor bepaalde problemen die zich in de praktijk voordoen, en die de huidige wetgeving niet afdoend kan oplossen. Vertegenwoordigers van het Ministerie van Justitie hebben het ontwerp uitgewerkt in samenwerking met een groep eminente deskundigen, zowel practici als personen uit universitaire kringen, die gedurende meer dan twee jaar geregeld hebben vergaderd. De Regering stelt er prijs op hierbij haar dank te betuigen aan de leden van die groep, en meer in het bijzonder aan professor Jacques HANSENNE, voorzitter van de groep en pro-decaan van de faculteit rechtswetenschappen van de Universiteit te Luik, alsmede aan de heer Christian ENGELS, ondervoorzitter van de groep, notaris en docent aan de R.U.G., voor de kwaliteit van hun werk en voor hun buitengewone dienstbaarheid.

Om het voorwerp en de stelling van het ontwerp te kunnen begrijpen, is het nuttig de context ervan te schetsen, door middel van een bondig historisch overzicht van het onderwerp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De paragraphes 9 et 10 de la wettekst leggen inzonderheid de algemene regeling vast die van toepassing is op alle gevallen van de zogenoemde gedwongen medeëigendom, d.w.z. op alle gevallen waarin onverdeelde onroerende goederen bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheidene, aan verschillende eigenaars toebehorende erven. Dat slaat zowel op binnenplaatsen, als op putten, gangen, enz.

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

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

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

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

Dat heeft in 1938 geleid tot een monumentale, zeer strakke en tot in de kleinste details opgemaakte wet, die in 1965 vervangen werd door nog dwingender wetsbepalingen, zonder rekening te houden met nieuwe, zeer recente voorschriften die beogen orde te scheppen in een reeks al te streng gereguleerde aangelegenheden die bijgevolg nog meer dan alle andere ter discussie staan.

Het resultaat spreekt voor zichzelf : uit de verzamelingen betreffende de rechtspraak blijkt dat de Franse wetgeving ieder jaar aanleiding geeft tot honderden rechtsgedingen.

De Belgische wetgever daarentegen heeft meer dan veertig jaar lang een geordende ontwikkeling van de horizontale medeëigendom mogelijk gemaakt, vandaar het betrekkelijk klein aantal processen, of althans het vrij gering aantal bekendgemaakte rechterlijke beslissingen.

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

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

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

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

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

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

Les mots « principaux problèmes » doivent être mis en évidence. Le Gouvernement ne propose pas

Zo heeft de praktijk, inzonderheid de notariële praktijk, snel de rol van de Belgische wetgever overgenomen door formules uit te werken ten einde de oorzaken van geschillen zoveel mogelijk te beperken. Thans kunnen echter noch de wetgever, noch de Regering ontkennen dat sommige problemen in de toekomst slechts kunnen worden opgelost mits nieuwe voorschriften worden uitgevaardigd. De praktijk kan veel doen, maar niet alles.

In dat verband moeten twee zeer belangrijke punten worden aangestipt :

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

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

Dat zijn de twee hoofdredenen die de Regering ertoe gebracht hebben onderhavig ontwerp van wet uit te werken. Het zou echter verkeerd zijn alleen die twee vraagstukken te behandelen. Zij had immers de gelegenheid om ook een aantal andere problemen op te lossen, waaronder de omvang van de bevoegdheid van de algemene vergadering en van de syndicus, de omvang van het recht van iedere medeëigenaar om heel alleen in rechte op te treden, inzonderheid tegen een derde (bijvoorbeeld degene die het gebouw heeft opgericht).

Daarom is dit ontwerp van wet een geheel, dat in het Burgerlijk Wetboek moet worden ingevoerd, te weten een nieuwe afdeling van boek II, titel II, en dat de voornaamste problemen moet oplossen die rijzen uit hoofde van de gedwongen medeëigendom van gebouwen of van groepen van gebouwen.

De klemtoon ligt wel degelijk op de « voornaamste problemen ». De Regering stelt de wetgever immers

au législateur de tout réglementer de façon minutieuse, dans le cadre d'une législation qui, plus elle aurait le souci d'être complète, multiplierait les sources de conflit. L'exemple donné par certains pays voisins l'a radicalement détourné de cette voie. Seul l'essentiel a été abordé. Pour le reste, il convient de continuer à s'en remettre à la sagacité, à l'intelligence et au bon sens des praticiens de la construction, des notaires, des avocats et des magistrats.

Le projet est divisé en quatre titres :

— le titre I^{er} (« De la copropriété forcée en général ») adapte les dispositions du Code civil existantes en matière de copropriété;

— le titre II (« De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis ») est le plus important, puisqu'il insère dans le Code civil une nouvelle section qui constitue le nouveau régime applicable aux immeubles bâtis en copropriété;

— le titre III comprend les dispositions modificatives apportées par le projet à la loi hypothécaire et au Code judiciaire;

— le titre IV contient les dispositions transitoires.

II. EXAMEN DES ARTICLES

TITRE PREMIER

De la copropriété forcée en général

Article 1^{er}

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe crée une nouvelle division au sein du chapitre III du titre II du Livre II du Code civil. Ce chapitre s'intitule déjà : « De la copropriété ».

Il sera désormais divisé en deux sections :

— la section I^{ère} reprend l'actuel article 577bis, qu'il modifie et rebaptise « article 577-2 ».

Cette section est intitulée « De la copropriété ordinaire et de la copropriété forcée en général ». L'article 577-2 concerne en effet d'une part, en ses paragraphes 1 à 8, la copropriété ordinaire et d'autre part, en ses paragraphes 9 et 10, tous les immeubles qui font l'objet d'une copropriété forcée, c'est-à-dire, qui sont « affectés à l'usage de deux ou plusieurs héritages distincts ». Parmi ces immeubles, il en est dont la nature ne justifie pas l'application du régime mis en oeuvre par la nouvelle section II qui implique la constitution d'une assemblée générale, ... Il s'agit de biens tel qu'un parking, une piscine, un jardin.

niet voor om alles tot in de details te regelen, in het kader van een wetgeving die door ernaar te streven zo volledig mogelijk te zijn, de kansen op geschillen nog zou doen toenemen. Het voorbeeld van sommige buurlanden heeft ertoe geleid dat zij duidelijk voor een andere aanpak heeft gekozen. Alleen het essentiële wordt geregeld; het overige wordt nog steeds overgelaten aan de wijsheid en het gezond verstand van de practici van de bouwsector, de notarissen, de advocaten en de magistraten.

Het ontwerp is onderverdeeld in vier titels :

— titel I (« Gedwongen medeëigendom in het algemeen ») regelt de aanpassing van de bestaande bepalingen van het Burgerlijk Wetboek op het stuk van de medeëigendom;

— titel II (« Gedwongen medeëigendom van gebouwen en groepen van gebouwen »), is het belangrijkste deel van de tekst aangezien het in het Burgerlijk Wetboek een nieuwe afdeling invoert die de nieuwe regeling bevat welke van toepassing is op de gebouwen opgericht in medeëigendom;

— titel III bevat de bepalingen tot wijziging van de hypotheekwet en van het Gerechtelijk Wetboek;

— titel IV bevat de overgangsbepalingen.

II. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

EERSTE TITEL

Gedwongen medeëigendom in het algemeen

Artikel 1

Paragraaf 1

Deze paragraaf maakt een nieuwe scheiding in boek II, titel II, hoofdstuk III, van het Burgerlijk Wetboek. Dat hoofdstuk draagt thans reeds de naam : « Medeëigendom ».

Het hoofdstuk is voortaan opgesplitst in twee afdelingen :

— afdeling I die met de nodige wijzigingen het bepaalde van het huidige artikel 577bis overneemt en voortaan « artikel 577-2 » wordt genoemd.

Het opschrift van de afdeling luidt : « Gewone medeëigendom en gedwongen medeëigendom in het algemeen ». Artikel 577-2 heeft immers betrekking enerzijds, in de paragrafen 1 tot 8, op de gewone medeëigendom en anderzijds, in de paragrafen 9 en 10, op alle onroerende goederen die het voorwerp zijn van een gedwongen medeëigendom, te weten goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Bepaalde onroerende goederen zijn van dergelijke aard dat de regeling omschreven in de nieuwe afdeling II, die in de instelling van een algemene vergadering voorziet, erop niet kan worden toegepast. Het gaat hierbij om goederen zoals een parking, een zwembad of een tuin.

Ces biens peuvent échapper aux dispositions de la section II, mais ils restent soumis aux dispositions des §§9 et 10 de l'article 577-2.

— la section II, (« De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis ») est composée de 14 nouveaux articles, qui font l'objet du Titre II de ce projet et seront commentées ci-dessous : elle ne s'applique pas à tous les immeubles qui font l'objet d'une copropriété forcée.

Les explications qui précèdent illustrent les raisons pour lesquelles les intitulés proposés par le Conseil d'Etat pour ces deux sections n'ont pas été adoptés. Ils ne correspondaient pas au contenu exact de ces sections.

Paragraphe 2

Article 577-2, §9, du Code civil

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

Il a paru nécessaire d'y apporter quelques retouches.

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

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

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

Die goederen vallen dan misschien niet onder de toepassing van de bepalingen van afdeling II, maar zij blijven onderworpen aan de bepalingen van de §§ 9 en 10 van artikel 577-2.

— afdeling II (« Gedwongen medeëigendom van gebouwen en groepen van gebouwen ») bestaat uit 14 nieuwe artikelen die titel II van het ontwerp vormen en hierna worden besproken : zij is niet op alle gebouwen in gedwongen medeëigendom van toepassing.

De voorafgaande uitleg geeft de redenen aan waarom de door de Raad van State voorgestelde opschriften voor die twee afdelingen niet zijn overgenomen. Zij stemden niet overeen met de werkelijke inhoud van de afdelingen.

Paragraaf 2

Artikel 577-2, §9, van het Burgerlijk Wetboek

Het huidige artikel 577bis, §9, betreft niet de « horizontale medeëigendom » in het bijzonder, maar alle gevallen van gedwongen medeëigendom in het algemeen, d.w.z. alle gevallen waarin een medeëigenaar die alleen handelt, het recht ontnomen wordt om de verdeling te vragen van een onverdeeld goed.

Het is nodig gebleken enkele kleine wijzigingen aan te brengen :

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

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

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

2° La deuxième phrase de l'article 577bis, § 9, actuel, est libellée comme suit : « Ils (c'est-à-dire les biens immobiliers indivis affectés à l'usage de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents) ne peuvent être aliénés, grevés de droits réels ou saisis qu'avec l'héritage dont ils sont l'accessoire ». Le texte de l'article 577-2, § 9, alinéa 2, nouveau modifie doublement cette formule.

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

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

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

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

3° L'actuel aliéna 2 de l'article 577bis, § 9, est également modifié.

Cet alinéa traite de la manière dont sont réparties les charges de la copropriété.

Le texte du législateur de 1924 dispose que ces charges « et notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, sont réparties en fonction de la valeur des héritages principaux ».

Cette règle appelle deux remarques :

1. Elle est supplétive. Les propriétaires peuvent donc, dans l'état actuel du droit, renoncer à une répartition des charges proportionnelle à la valeur des biens privatifs, et opter pour une autre répartition.

2° De tweede volzin van het huidige artikel 577bis, § 9, luidt als volgt : « Zij (d.w.z. de onverdeelde, onroerende goederen die bestemd zijn tot gebruik van twee of meer onderscheidene, aan verschillende eigenaars toebehorende erven) kunnen niet vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het erf waartoe zij behoren ». De tekst van het nieuwe artikel 577-2, § 9, tweede lid, wijzigt die bepaling op tweeërlei wijze :

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

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

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

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

3° Het huidige tweede lid van artikel 577bis, § 9, wordt eveneens gewijzigd.

Dit lid bepaalt de wijze van verdeling van de lasten verbonden aan de medeëigendom.

De wettekst van 1924 bepaalt dat die lasten, « inzonderheid de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, worden gedragen naar evenredigheid van de waarde der hoofderven ».

Die regel geeft aanleiding tot twee opmerkingen :

1. het betreft hier een aanvullende regel. Derhalve kunnen de eigenaars op grond van de huidige rechtsregels afzien van een verdeling van de lasten naar evenredigheid van de waarde van de privaatieve eigendom en voor een verdeling kiezen.

2. Le critère de la valeur des biens privés n'est pas tout à fait exempt de critiques.

On constate dans la pratique qu'il peut donner lieu à des abus, ou tout simplement à des erreurs.

Il se révèle en tout cas inadéquat dans la répartition d'un certain nombre de charges, telles que les charges liées à l'ascenseur par exemple, dont l'utilité est évidemment plus grande pour les occupants des étages supérieurs que pour ceux du rez-de-chaussée, et pour lequel le critère de l'utilité du bien commun paraît préférable, sur le plan de l'équité, à celui de la valeur des lots.

Les auteurs du projet ont entendu remédier à ce double problème :

— d'une part en substituant à la règle supplétive une règle impérative qui évite le recours à des critères fantaisistes ou abusifs lors de la rédaction du règlement de copropriété établissant le mode de répartition des charges;

— d'autre part, en autorisant les copropriétaires, en plus du critère de la valeur des lots, à recourir au critère de l'utilité que représente pour chaque bien privé le bien ou le service commun qui donne lieu à une charge déterminée, lorsque ce critère paraît plus équitable et donc plus relevant.

Les copropriétaires auront donc le choix entre deux modes de répartition des charges: soit en fonction de la valeur des biens privés, soit en fonction de l'utilité du bien ou du service commun rémunéré par cette charge.

Le règlement de copropriété pourra ainsi disposer par exemple que les charges sont, en principe, réparties en fonction de la valeur des biens privés (exemples : pour le ravalement de la façade ou pour l'entretien des toitures) sauf pour les éléments suivants, pour lesquels elles seront réparties en fonction de l'utilité qu'elles présentent au regard de chaque bien privé :

1. l'ascenseur;
2. le chauffage des parties communes (dans le cas par exemple où l'immeuble comprendrait un commerce qui ne serait pas relié au chauffage central);
3. le jardin jouxtant la propriété (ou les propriétés) du rez-de-chaussée;
4. l'antenne parabolique collective (si tous les occupants n'ont pas la télévision).

Cette règle, plus sûre et plus équitable que celle qui figure actuellement dans le Code civil, est complétée par une autre innovation, figurant au chapitre des recours et destinée à augmenter la protection

2. De maatstaf van de waarde van de privaatieve eigendom is niet geheel van kritiek onbloeit.

In de praktijk kan worden vastgesteld dat hij aanleiding kan geven tot misbruik of gewoonweg tot vergissingen.

Voorname maatstaf blijkt in elk geval ongeacht te zijn voor de verdeling van een aantal lasten zoals de lasten die betrekking hebben op bijvoorbeeld de lift, waarvan het nut vanzelfsprekend groter is voor de personen die de bovenverdieping bewonen dan voor degenen die het gelijkvloers bewonen, en waarvoor vanuit het oogpunt van de evenredigheid de voorkeur moet worden gegeven aan de maatstaf van nut van het gemeenschappelijk goed boven die van de waarde van de kavels.

De auteurs van het ontwerp hebben dit dubbel probleem willen verhelpen door :

— enerzijds die aanvullende regel te vervangen door een regel van dwingende aard, waardoor wordt voorkomen dat tijdens het uitwerken van het reglement van medeëigendom waarbij de wijze van verdeling van de lasten wordt vastgesteld, onconventionele of ongerechtvaardigde maatstaven worden gehanteerd;

— anderzijds aan de medeëigenaars de mogelijkheid te bieden om naast de maatstaf van de waarde van de kavels te beschikken over de maatstaf van nut die aan elk privaatief goed wordt geboden door de gemeenschappelijke goederen of diensten welke aanleiding geven tot een bepaalde last, indien deze laatste maatstaf billijker en derhalve relevanter is.

De medeëigenaars kunnen bijgevolg kiezen tussen twee mogelijkheden om de lasten te verdelen : hetzij op grond van de waarde van de privaatieve goederen, hetzij op grond van het nut van het gemeenschappelijk goed of de gemeenschappelijke dienst die met het bedrag van die lasten worden betaald.

Het reglement van medeëigendom kan zodoende bijvoorbeeld bepalen dat de lasten in beginsel worden verdeeld op grond van de waarde van de privaatieve goederen (bijvoorbeeld voor de bepleistering van de voorgevel of voor het onderhoud van het dak), met uitzondering van de volgende elementen, waarvoor de lasten worden verdeeld op grond van het nut dat zij vertegenwoordigen voor ieder privaatief goed :

1. de lift;
2. de verwarming van de gemeenschappelijke gedeelten (ingeval het gebouw bijvoorbeeld een handelszaak bevat die niet is aangesloten op de centrale verwarming);
3. de tuin grenzend aan het eigendom (of de eigendommen) van het gelijkvloers;
4. de gemeenschappelijke schotelantenne (indien niet alle bewoners over een televisietoestel beschikken).

Deze regel, welke meer zekerheid biedt en billijker is dan die welke thans in het Burgerlijk Wetboek is opgenomen, wordt aangevuld met een andere vernieuwing, die deel uitmaakt van het hoofdstuk be-

individuelle de chaque copropriétaire dont les intérêts seraient lésés par une répartition abusive.

L'article 577-9, §6, permet en effet à chaque copropriétaire de demander au juge de modifier la méthode arrêtée pour la répartition des charges, ou la manière dont cette méthode a été utilisée.

Article 577-2, §10, du Code civil

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

Le § 11 de cet article est abrogé. Son contenu se retrouve dans le nouvel article 577-3 commenté ci-dessous.

TITRE II

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

Art. 2

L'article 2 du projet de loi introduit dans le Code civil, au Livre II, Titre II, chapitre III, une section II qui constitue le statut de la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, comprenant les articles 577-3 à 577-14 et composée de six sous-sections.

Sous-section première

Dispositions générales

Article 577-3 du Code civil

Cet article est une des dispositions fondamentales du projet puisqu'il trace le champ d'application des nouvelles règles.

Il a été profondément remanié suite aux remarques formulées par le Conseil d'Etat qui ont eu pour mérite principal de mettre en lumière les ambiguïtés de la formulation précédente de cet article.

Alinéa 1^{er}

Le texte de l'alinéa 1^{er} affirme désormais clairement :

— le principe de l'application impérative du système en projet à tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis se trouvant en état de copropriété;

— une dérogation possible à ce principe, à la double condition que :

treffende de rechtsmiddelen en erop is gericht de individuele bescherming te vergroten van iedere medeëigenaar wiens belangen door een onrechtvaardige verdeling zijn benadeeld.

Artikel 577-9, §6, biedt immers aan iedere medeëigenaar de mogelijkheid om aan de rechter te vragen dat de methode aangewend voor de verdeling van de lasten of de wijze waarop die methode wordt gebruikt, wordt gewijzigd.

Artikel 577-2, §10, van het Burgerlijk Wetboek

Paragraaf 10 van het huidige artikel 577bis wordt in zijn bestaande lezing gehandhaafd.

Paragraaf 11 van voornoemd artikel wordt opgeheven. De inhoud ervan is opgenomen in het nieuwe artikel 577-3 dat hierna wordt besproken.

TITEL II

Gedwongen medeëigendom van gebouwen en groepen van gebouwen

Art. 2

Artikel 2 van het ontwerp voert in boek II, titel II, hoofdstuk III, van het Burgerlijk Wetboek een nieuwe afdeling II in die het statuut omschrijft van de gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, de artikelen 577-3 tot 577-14 bevat en bestaat uit zes onderafdelingen.

Eerste onderafdeling

Algemene bepalingen

Artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek

Dit artikel is een van de belangrijkste bepalingen van het ontwerp aangezien het toepassingsgebied van de nieuwe regels wordt bepaald.

Het artikel is grondig gewijzigd op grond van de door de Raad van State geformuleerde opmerkingen, waarvan de belangrijkste verdienste erin bestond de dubbelzinnigheid van de vorige formulering van dit artikel tot uiting te brengen.

Eerste lid

De tekst van het eerste lid voorziet voortaan op duidelijke wijze in :

— het beginsel van de verplichte toepassing van de in het ontwerp voorgestelde regeling op ieder gebouw of op iedere groep van gebouwen die zich in medeëigendom bevinden;

— een mogelijke afwijking van dit beginsel op voorwaarde dat :

- elle soit justifiée par la nature des biens en copropriété;
- elle soit décidée de l'accord de tous les copropriétaires indivis.

En principe, la section II s'applique donc à tous les immeubles bâtis ou groupes d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

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

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

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

L'application de la section II peut donc être écartée, mais uniquement si les deux conditions suivantes sont remplies : il faut que la nature des lieux (un parking, une piscine, une cour, une canalisation) rende inutile l'application du statut en projet et il faut que tous les propriétaires indivis soient d'accord pour exclure l'application de ces règles.

Il ne s'agit donc nullement d'un système facultatif dont l'application serait laissée à la libre appréciation des intéressés.

Le respect de cette double condition est soumise au contrôle du juge. Si le juge estime que la nature des biens en copropriété ne justifie pas qu'il soit dérogé aux dispositions de la section II, cette constatation le conduira à décider l'application desdites disposi-

- zij wordt gerechtvaardigd door de goederen die zich in medeëigendom bevinden;
- ertoe wordt besloten met instemming van alle medeëigenaars.

Derhalve is afdeling II in beginsel van toepassing op alle gebouwen of groepen van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die ieder een privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijk onroerende bestanddelen bevatten.

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

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

Dit is bijgevolg het beginsel van de wet, waarop evenwel een afwijking bestaat. Het zou immers niet passend zijn nadrukkelijk te bepalen dat alle voornoemde gevallen zonder onderscheid onder de toepassing vallen van het bepaalde in afdeling II. Het zou bijvoorbeeld niet logisch zijn dat twee burenmedeëigenaars die een gemene leiding hebben aangelegd, een algemene vergadering zouden moeten oprichten, een syndicus aanstellen, enz. De regeling vervat in afdeling II zou evenzo niet passend zijn in het geval waarin twee medeëigenaars van een gebouw bestaande uit een benedenverdieping en een eerste verdieping beslissen twee privaat appartementen in te richten, waarbij de grond, de buitenmuur, het dak, enz. in staat van medeëigendom blijven.

Derhalve kan worden afgezien van de toepassing van afdeling II, maar zulks uitsluitend indien aan de twee volgende voorwaarden is voldaan : de aard van het goed (een parking, een zwembad, een binnenplaats, een leidingnet) moet de toepassing van het in het ontwerp bepaalde statuut overbodig maken en alle medeëigenaars moeten akkoord gaan om de toepassing van die regels uit te sluiten.

Het gaat bijgevolg geenszins om een facultatief systeem waarvan de toepassing aan de vrije keuze van de betrokkenen wordt overgelaten.

De naleving van die dubbele voorwaarde is onderworpen aan het toezicht van de rechter. Indien deze laatste oordeelt dat de aard van de goederen in medeëigendom niet rechtvaardigt dat wordt afgeweken van de bepalingen van afdeling II, zal hij besluiten

tions, lors même qu'une volonté expresse de soustraire l'immeuble bâti ou le groupe d'immeubles bâtis à ces règles aurait été émise. Ce n'est là qu'une application de l'adage « *Fraus omnia corrumpit* ».

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

Alinéa 2

Première règle fondamentale applicable aux immeubles et aux groupes d'immeubles entrant dans le champ d'application ainsi circonscrit : ils doivent faire l'objet d'un acte de base et d'un règlement de copropriété, éventuellement confondus en un seul acte, et dont le contenu et la forme sont décrits à l'article 577-4.

Alinéa 3

Le troisième alinéa de l'article 577-3 reprend la philosophie de l'article 577bis, §11, actuel, en termes à la fois plus laconiques et plus précis.

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

Le commentaire relatif à l'article 9 du projet de loi s'explique sur l'application de l'article 577-3 aux indivisions forcées existant au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

On ne peut passer sous silence la critique importante formulée à ce propos par le Conseil d'Etat.

Au sujet de l'article 10 du projet (anciennement article 9), qui rend la nouvelle section II applicable à toutes les indivisions forcées d'immeubles déjà existants correspondent à la description de l'article 577-3, le Conseil d'Etat dit : « greffer une association des

dat voornoemde bepalingen moeten worden toegepast, zelfs indien uitdrukkelijk de wens is geuit om het gebouw of de groep van gebouwen te onttrekken aan de toepassing van die regels. Het betreft hier louter een huldiging van het beginsel « *Fraus omnia corrumpit* ».

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

Tweede lid

De eerste grondregel van toepassing op de gebouwen en de groepen van gebouwen, die onder het aldus omschreven toepassingsgebied van de wet vallen, is de volgende : zij moeten het onderwerp zijn van een basisakte en een reglement van medeëigendom, eventueel samengebracht in één enkele akte, waarvan de inhoud en de vorm worden omschreven in artikel 577-4.

Derde lid

Het derde lid van artikel 577-3 neemt de strekking over van het huidige artikel 577bis, §11, doch wel in bewoordingen die bondiger en nauwkeuriger zijn.

Die bepaling stelt alleen dat bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, de gedeelten van gebouwen of gronden die ten dienste van de privatieve onroerende goederen zijn gesteld, geacht worden gemeenschappelijk te zijn; een verdere opsomming wordt niet gegeven. Evenwel valt op te merken dat volgens de tekst geacht worden gemeenschappelijk te zijn, de onroerende bestanddelen die tot het gebruik van alle medeëigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn. Aldus legt deze bepaling officieel het in de praktijk gebruikelijke onderscheid vast tussen « algemene onverdeeldheid » en « bijzondere onverdeeldheid »; deze laatste uitdrukking slaat bepaaldelijk op de gevallen waarin bepaalde goederen in staat van medeëigendom niet ten dienste van alle verdeelde erven worden gesteld (bijvoorbeeld een verwarmingsketel, uitsluitend bestemd voor een bepaalde vleugel van een gebouw of voor een benedenverdieping die voor handelsdoeleinden is ingericht, enz.).

Het commentaar betreffende artikel 9 van het ontwerp van wet verstrekt uitleg over de toepassing van artikel 577-3 met betrekking tot de gedwongen onverdeeldheden die bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van de wet.

Wij kunnen niet voorbijgaan aan de belangrijke kritiek die op dit stuk door de Raad van State wordt geformuleerd.

Artikel 10 van het ontwerp (vroeger artikel 9), dat de nieuwe afdeling II toepasselijk maakt op elke bestaande gedwongen onverdeeldheid met als onderwerp een gebouw beantwoordend aan de beschrijving gegeven in artikel 577-3, zou volgens de Raad van

copropriétaires sur toute indivision existante (...) sans que la volonté de constituer une association eût été expressément constatée est évidemment incompatible avec la liberté d'association garantie par l'article 20 de la Constitution ».

Cette critique est d'autant plus importante que le système mis en oeuvre dans la nouvelle section II s'applique en fait impérativement à tout immeuble ou groupe d'immeubles en indivision, sans qu'une manifestation de volonté en ce sens soit nécessaire.

L'objection n'a cependant pas paru fondée, aux yeux des auteurs de la loi.

Le projet de loi n'a aucunement pour effet de forcer les propriétaires à constituer une association. Il donne des effets juridiques à une situation de fait se créant totalement indépendamment de lui, à une indivision immobilière forcée dont le Code civil dispose qu'on ne peut sortir puisque l'article 577-2, § 9, précise déjà qu'on ne peut en demander le partage.

Lorsqu'un immeuble bâti se trouve en copropriété, il se constitue de facto un groupement des différents propriétaires indivis qui doivent assumer ensemble la gestion des éléments communs. Le projet intervient à ce stade pour organiser ce groupement et lui reconnaître la personnalité juridique dans un but évident d'efficacité et de sécurité juridique.

On ne peut donc retenir l'argument d'inconstitutionnalité du projet.

Article 577-4

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

Le *paragraphe premier* détermine au surplus ce que doivent obligatoirement comprendre l'acte de base et le règlement de copropriété. Il ne fait sur ce point que reprendre les données d'une pratique courante. En ce qui concerne les immeubles existants, il importe peu que telle disposition figurant dans l'acte de base doive, selon le projet, figurer dans le règlement de copropriété, ou vice-versa, puisque l'ensemble acte de base-règlement est considéré comme un tout, sous le nom générique de statuts.

State te denken kunnen geven dat de betrokken onverdeeldheden een vereniging van medeëigenaars krijgen zonder dat de unanieme wil om een vereniging op te richten uitdrukkelijk is vastgesteld, wat in strijd is met de vrijheid van vereniging gewaarborgd door artikel 20 van de Grondwet.

Die kritiek is des te belangrijker daar de regeling waarin wordt voorzien in de nieuwe afdeling II eigenlijk van dwingende toepassing is op elk gebouw of elke groep van gebouwen in onverdeeldheid, zonder dat er een wilsuïting in die zin nodig is.

In de ogen van de auteurs van de wet lijkt dat bezwaar echter niet gegrond.

Het ontwerp van wet heeft geenszins tot gevolg dat de eigenaars gedwongen worden een vereniging te vormen. Het verbindt juridische gevolgen aan een feitelijke toestand die onafhankelijk van het ontwerp is ontstaan, aan een gedwongen onverdeeldheid van gebouwen waaruit krachtens het Burgerlijk Wetboek niet kan worden uitgetreden, aangezien artikel 577-2, § 9, preciseert dat de onverdeeldheid niet vatbaar is voor verdeling.

Wanneer een gebouw het onderwerp is van een medeëigendom, vormt zich de facto een groep bestaande uit de verschillende eigenaars die samen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten voor hun rekening moeten nemen. In dat stadium komt het ontwerp tussenbeide om die groep te organiseren en de rechtspersoonlijkheid ervan te erkennen, zulks met het oog op de doeltreffendheid en de rechtszekerheid van de vereniging.

De opmerking met betrekking tot de ongrondwettelijkheid van het ontwerp kan derhalve niet in aanmerking worden genomen.

Artikel 577-4

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

Voor het overige bepaalt de eerste paragraaf hetgeen de basisakte en het reglement van medeëigendom moeten bevatten, te weten de in de praktijk gebruikelijke vermeldingen. Wat de bestaande gebouwen betreft, is het van weinig belang of een dergelijke bepaling, opgenomen in de basisakte, volgens het ontwerp ook in het reglement van medeëigendom moet zijn opgenomen, of omgekeerd, omdat de basisakte en het reglement samen als een geheel worden beschouwd, dat de verzamelnaam « statuten » draagt.

L'alinéa 2 précise notamment que l'acte de base doit fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque lot « en tenant compte de la valeur respective des biens privés ».

L'objectif de cette disposition est de préciser le critère sur base duquel doit s'opérer cette fixation, afin de permettre un contrôle éventuel du juge. La répartition des quotes-parts des parties communes a en effet des conséquences pratiques importantes puisqu'elle permet

a) de déterminer le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire à l'assemblée générale (article 577-6, §4);

b) de déterminer la participation aux frais de chaque copropriétaire en cas de reconstruction totale ou partielle de l'immeuble (article 577-7, §2);

c) de déterminer la part d'obligation à la dette de chaque copropriétaire en cas d'exécution forcée d'une décision condamnant l'association des copropriétaires (article 577-5, §3).

Pour éviter cependant que l'application du principe soit source de litiges constants, le texte n'exige pas une rigoureuse proportionnalité entre la quote-part de parties communes et la valeur du bien privé auquel elle se rapporte.

L'exemple français démontre qu'une telle rigidité ouvre la porte à une multitude de procès.

Tout comme en ce qui concerne la répartition des charges, le projet a également préféré confier au juge le respect du principe légal : l'article 577-9, §6, organise un recours ouvert à tout copropriétaire, qui permet au juge de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble.

La forme authentique de l'acte de base et du règlement de copropriété, ainsi que de toute modification apportée à ces actes, permet la transcription de ceux-ci à la conservation des hypothèques; c'est cette formalité qui fait naître la personnalité juridique de l'association des copropriétaires. (voy. le commentaire relatif à l'article 577-5, §1^{er}, ci-dessous).

La transcription de ces actes et des modifications qui y sont apportées les rend en outre opposables à tout tiers. D'où l'intérêt de ce formalisme.

Le *paragraphe 2* de l'article 577-4 vise une autre création de la pratique : le règlement d'ordre intérieur, appelé à régir ce qui se rapporte au détail de la vie en commun. Le texte n'entend pas sur ce point bouleverser les habitudes : il admet le principe de l'existence de ce document, sans exiger qu'il soit intégré aux statuts et - partant - rédigé sous forme

Het tweede lid preciseert inzonderheid dat de basisakte het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten moet bepalen dat aan iedere kavel is verbonden, « daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan ».

Zodoende wordt een nadere omschrijving gegeven van het criterium op grond waarvan die bepaling moet geschieden, zodat een eventuele controle door de rechter mogelijk is. De verdeling van de aandelen van de gemeenschappelijke gedeelten heeft in de praktijk immers belangrijke gevolgen, aangezien zij het mogelijk maakt :

a) het aantal stemmen vast te stellen waarover iedere medeëigenaar in de algemene vergadering beschikt (artikel 577-6, §4);

b) de deelname in de kosten van iedere medeëigenaar vast te stellen in geval van gehele of gedeeltelijke heropbouw van het gebouw (artikel 577-7, §2);

c) voor iedere medeëigenaar het verplichte aandeel in de schuld vast te stellen in geval van gedwongen tenuitvoerlegging van een beslissing waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld (artikel 577-5, §3).

Ten einde evenwel te voorkomen dat de toepassing van het principe een voortdurende bron van geschillen zou zijn, wordt in de tekst geen strenge evenredigheid vereist tussen de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten en de waarde van de privative goederen.

Het Franse voorbeeld toont aan dat een dergelijke strengheid aanleiding is tot tal van processen.

Net zoals met betrekking tot de verdeling van de lasten, geeft het ontwerp er de voorkeur aan het toezicht op de naleving van het wettelijk beginsel aan de rechter toe te vertrouwen : artikel 577-9, §6, bepaalt dat voor iedere medeëigenaar een rechtsmiddel openstaat, waarbij aan de rechter kan worden gevraagd de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge wijzigingen aan het gebouw.

De authentieke vorm van de basisakte en van het reglement van medeëigendom, alsook van iedere wijziging in die akten maakt de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor mogelijk; op grond van deze formaliteit krijgt de vergadering van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid (zie commentaar betreffende artikel 577-5, §1).

De overschrijving van die akten en van de erin aangebrachte wijzigingen maken ze bovendien tegenstelbaar aan derden, wat deze vormvereiste zo belangrijk maakt.

Paragraaf 2 van artikel 577-4 betreft een ander, uit de praktijk ontstaan begrip, te weten het huishoudelijk reglement, dat op gemeenschappelijke voorzieningen betrekking heeft. De tekst beoogt in dat verband niet een aantal gewoonten ingrijpend te wijzigen; het beginsel van het bestaan van dergelijk stuk wordt louter vastgelegd, zonder dat wordt be-

authentique. Quant à la publicité à donner à ce document, et son opposabilité aux tiers, on renverra au commentaire de l'article 577-10.

Le *paragraphe 3* met fin à la pratique abusive qui, par l'insertion d'une clause dans les statuts de l'immeuble, oblige tout copropriétaire souhaitant confier la gestion de son lot à un gérant, à la confier nécessairement au syndic de l'immeuble. Cette disposition ne va pas cependant jusqu'à interdire au syndic d'assurer la gestion de lots privatifs : elle laisse au contraire aux copropriétaires toute liberté sur ce point. Pour éviter les éventuels conflits d'intérêts auxquels la désignation du syndic comme gérant pourraient donner lieu, le projet, à l'article 577-6, §5, alinéa 3, interdit au syndic de représenter un copropriétaire à l'assemblée générale et d'y voter pour lui.

Sous-section II

De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires

Article 577-5 du Code civil

Paragraphe 1^{er}

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

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

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

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

paald dat het deel moet uitmaken van de statuten en derhalve bij authentieke akte moet worden opge maakt. Wat de openbaarmaking ervan betreft, wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 577-10.

Paragraaf 3 maakt een einde aan een onrechtmatige praktijk die erin bestond om door invoeging van een beding in de statuten betreffende het gebouw iedere medeëigenaar die het beheer van zijn kavel aan een beheerder wenst toe te vertrouwen ertoe te verplichten het aan de syndicus van het gebouw toe te vertrouwen. De bepaling gaat evenwel niet zover dat aan de syndicus wordt verboden privatieve kavels te beheren : zij laat integendeel de medeëigenaars op dit punt vrij beschikken. Ten einde eventuele belangenconflicten te voorkomen die het gevolg zouden kunnen zijn van de aanwijzing van de syndicus als beheerder, verbiedt het ontwerp in zijn artikel 577-6, §5, derde lid, aan de syndicus om een medeëigenaar op de algemene vergadering te vertegenwoordigen en er in zijn plaats te stemmen.

Onderafdeling II

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van medeëigenaars

Artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek

Paragraaf 1

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

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

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

In de tekst worden twee onderscheiden termen aangewend. De overdracht betreft het meest gebruikelijke geval, waarbij de eigenaar van het gebouw of van groep van gebouwen een eerste kavel vervreemdt, ook al geschiedt de vervreemding slechts op tekening. De toekenning van een kavel is een meer

copropriété forcée résulterait du partage en nature d'un immeuble bâti.

2° Il ne suffit pas, en principe, pour que naisse la personnalité juridique, que soit né effectivement un état d'indivision forcée. Il paraît en effet indispensable que la soumission de l'immeuble ou du groupe d'immeubles au régime prévu par la section II ait fait l'objet de publicité. Il ne pouvait être question de transposer ici le régime applicable aux A.S.B.L., à savoir la publication des statuts au *Moniteur belge*. Il a paru plus simple de subordonner (et c'est la seconde condition) l'octroi de la personnalité juridique à l'assemblée des copropriétaires à la transcription de l'acte authentique contenant les statuts de l'immeuble.

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

— la naissance effective de l'indivision (par cession ou attribution un lot au moins);

— la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.

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

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

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

L'article 577-5, §1^{er}, in fine, détermine la dénomination de la personne morale et fixe son siège.

La fixation du siège de l'association dans l'immeuble ou dans l'un des immeubles en copropriété a été préférée au choix du domicile ou du siège social du syndic que retenait une première version du projet de loi. Elle rencontre davantage l'objectif du projet qui vise à simplifier les relations de la « copropriété » avec les copropriétaires et avec les tiers, notamment dans leurs aspects judiciaires. Il se peut en effet que

spécifiquement, waarbij het ontstaan van de staat van gedwongen medeëigendom voortvloeit uit de verdeling in natura van een gebouw.

2° Opdat rechtspersoonlijkheid zou ontstaan volstaat het in beginsel niet dat een staat van gedwongen onverdeeldheid effectief is ontstaan. Het is immers onontbeerlijk dat de onderwerping van het gebouw of de groep van gebouwen aan de regeling omschreven in afdeling II, openbaar wordt gemaakt. Er kon geen sprake van zijn dat in dit verband de regeling zou gelden die van toepassing is op de V.Z.W., te weten de bekendmaking van de statuten in het Belgisch Staatsblad. Het is eenvoudiger gebleken de toekenning van rechtspersoonlijkheid aan de vergadering van de medeëigenaars afhankelijk te stellen (en dit is de tweede voorwaarde) van de overschrijving van de authentieke akte die de statuten van het gebouw bevat.

Aldus verkrijgt de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid indien in de volgende twee vereisten is voorzien :

— het werkelijk ontstaan van de onverdeeldheid (door overdracht of toekenning van ten minste één kavel);

— de overschrijving van de basisakte en van het Reglement van medeëigendom op het hypotheekkantoor.

Thans worden in de praktijk met betrekking tot alle woongebouwen basisakten en reglementen van medeëigendom vastgesteld door middel van notariële akten die worden overgeschreven. Daaruit vloeit voort dat de nieuwe wet rechtstreeks daarop toepasselijk zal zijn en dat de vereniging van medeëigenaars meteen al kan beschouwd worden als een rechtspersoon.

Met betrekking tot de gebouwen of groepen van gebouwen waarop de regeling vervat in de nieuwe wet, in de toekomst van toepassing wordt, kan een probleem rijzen indien de statuten met vertraging of zelfs helemaal niet worden overgeschreven. Dat zeer hypothetisch geval moet nochtans in aanmerking worden genomen. De vereniging van medeëigenaars kan zich geenszins op rechtspersoonlijkheid beroepen zolang de statuten niet zijn overgeschreven.

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

Artikel 577-5, §1, in fine, legt de benaming en de zetel van die rechtspersoon vast.

Er is voor gekozen om de zetel van de vereniging in het gebouw of in een van de gebouwen in medeëigendom te vestigen, in plaats van in de woonplaats of op de maatschappelijke zetel van de syndicus, zoals in de eerste lezing van het ontwerp was voorgesteld. Die keuze ligt dicht bij de doelstelling van het ontwerp dat de vereenvoudiging beoogt van de betrekkingen van de medeëigendom met de medeëige-

le syndic ait son domicile ou son siège social en un lieu éloigné de celui où l'immeuble est situé, par exemple dans un autre arrondissement judiciaire, voire dans une autre région linguistique, et les inconvénients d'une telle situation paraissent plus insurmontables que les difficultés pratiques que pourrait soulever la fixation du siège de l'association dans l'immeuble lui-même.

Paragraphe 2

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

L'objet de l'association est nettement précisé : la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, rien de plus. Il convient cependant de noter que l'administration n'implique pas que l'association ne puisse accomplir que des « actes d'administration », au sens technique du terme. Ainsi, une bonne administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles peut impliquer que l'assemblée décide l'aliénation d'un bien commun à un tiers ou l'acquisition d'un bien destiné à devenir commun. Ces deux hypothèses sont visées à l'article 577-7, §1^{er}, 2°.

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

Paragraphe 3

Cette disposition a été insérée pour éviter que l'acquisition de la personnalité juridique par la « copropriété », qui constitue un sérieux atout pour les tiers au niveau de l'assignation, ne se retourne contre eux au niveau de l'exécution.

Le tiers qui a en mains un titre exécutoire condamnant la « copropriété » risque en effet de ne pas trouver dans le patrimoine de la personne morale condamnée un montant suffisant à l'apurement de sa créance, puisque ce patrimoine est « limité aux seuls biens meubles nécessaires à l'accomplissement de sa mission ».

Il semble également douteux qu'il puisse rechercher l'exécution de son titre sur les patrimoines propres des copropriétaires alors que la décision judiciaire qu'il possède condamne la seule personne morale.

naars en met derden, inzonderheid wat de juridische aspecten ervan betreft. Het is immers mogelijk dat de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus ver verwijderd is van de plaats waar het gebouw zich bevindt, bijvoorbeeld in een ander gerechtelijk arrondissement of zelfs in een ander taalgebied. De problemen die een dergelijke toestand meebrengt, zijn moeilijker te verhelpen dan de moeilijkheden die door de vestiging van de zetel van de vereniging in het gebouw zelf zouden kunnen rijzen.

Paragraaf 2

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

Het doel van de vereniging wordt duidelijk vastgesteld : het behoud en het beheer van het gebouw of van de groep van gebouwen, en niets anders. Evenwel valt op te merken dat de term « beheer » niet inhoudt dat de vereniging alleen « daden van beheer » kan stellen, in de technische betekenis van het woord. Zo kan een goed beheer van het gebouw of van de groep van gebouwen inhouden dat de vergadering beslist tot de vervreemding van een gemeenschappelijk goed aan een derde, of tot de verkrijging van een goed dat een gemeenschappelijke bestemming moet krijgen. Deze twee gevallen worden geregeld in artikel 577-7, § 1, 2°.

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

Paragraaf 3

Deze bepaling is ingevoegd ten einde te voorkomen dat het verkrijgen van rechtspersoonlijkheid door de « medeëigendom », een belangrijke troef voor derden met betrekking tot dagvaardingen, zich bij de tenuitvoerlegging tegen hen zou keren.

Een derde die over een uitvoerbare titel beschikt waarbij de « medeëigendom » wordt veroordeeld, loopt immers het risico dat hij in het vermogen van de veroordeelde rechtspersoon niet voldoende geldmiddelen zal vinden om zijn schuldvordering te delgen, aangezien dat vermogen beperkt is tot « de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel ».

Het valt eveneens te betwijfelen dat hij de tenuitvoerlegging van zijn titel zal kunnen verhalen op het eigen vermogen van de medeëigenaars, aangezien de rechterlijke beslissing die hij bezit, uitsluitend de rechtspersoon veroordeelt.

Afin d'épargner à ce créancier l'obligation à ce stade d'assigner quand même personnellement les différents copropriétaires, le projet prévoit la possibilité de poursuivre l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires sur le patrimoine de chaque copropriétaire à concurrence de sa quote-part dans les parties communes.

Ce paragraphe respecte ainsi la logique qui sous-tend le projet, selon laquelle la personne morale créée n'est que la représentation sur le plan juridique du groupement des copropriétaires. Ceux-ci demeurent les seuls véritables acteurs juridiques puisqu'ils restent propriétaires de leurs quotes-parts dans les parties communes et que c'est dans leurs patrimoines propres que s'inscrivent les actes posés par l'association. Cette association se différencie en effet des sociétés commerciales et des ASBL en ce qu'elle n'a pas d'objet statutaire réellement spécifique qui permettrait de la distinguer de ses associés. C'est cette différence qui justifie l'application à la copropriété d'une règle que le droit belge réserve déjà à d'autres institutions telles que le mandat ou la tutelle, où le « représentant » engage le « représenté » qui répond des actes du premier sur son patrimoine propre.

Sous-section III

De l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles

Cette sous-section est consacrée aux organes par lesquels l'association des copropriétaires manifeste sa volonté, prend des décisions et les exécute : l'assemblée générale et le syndic (ce qui n'exclut pas pour autant qu'il puisse y en avoir d'autres, tel le conseil ou comité de gérance, selon l'importance de l'immeuble divisé).

Article 577-6

Cet article traite du fonctionnement de l'assemblée générale.

Comme dans les sociétés (article 70 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales), dans les ASBL (article 4 à 8 de la loi du 27 juin 1921) et dans le projet de loi sur les sociétés civiles professionnelles (art. 11)⁽¹⁾, l'assemblée générale est l'organe appelé à délibérer sur toutes les questions d'intérêt commun, relatives en particulier à la conservation et à l'admi-

Om te voorkomen dat de schuldeiser toch de verschillende medeëigenaars persoonlijk moet dagvaarden, voorziet het ontwerp in de mogelijkheid dat de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Deze paragraaf respecteert op die wijze de aan het ontwerp ten grondslag liggende redenering, volgens welke de gecreëerde rechtspersoon slechts de juridische vertegenwoordiging vormt van de vereniging van de medeëigenaars. Deze laatsten blijven de enige personen die juridisch gezien werkelijk optreden, aangezien zij eigenaar blijven van hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten en de door de vereniging gestelde handelingen steeds betrekking hebben op hun eigen vermogen. Die vereniging verschilt immers van de handelsvennootschappen en de VZW's doordat in haar statuten geen specifiek doel wordt bepaald, op grond waarvan een onderscheid tussen de vereniging en de leden ervan zou kunnen worden gemaakt. Dit verschil rechtvaardigt dat op de medeëigendom een regel wordt toegepast die in het Belgisch recht reeds wordt gebruikt voor andere instellingen zoals het mandaat en de voogdij, waar de « vertegenwoordiger » de « vertegenwoordigde » tot iets verbindt, en deze laatste met zijn eigen vermogen aansprakelijk is voor de handelingen van de eerste.

Onderafdeling III

Beheer van het gebouw of van de groep van gebouwen

Deze onderafdeling heeft betrekking op de organen door middel waarvan de vereniging van medeëigenaars haar wil uit, beslissingen neemt en ze uitvoert, te weten de algemene vergadering en de syndicus (wat niet uitsluit dat er nog andere organen zouden zijn, zoals een raad van beheer of een beheerscomité, zulks naar gelang van de omvang van het verdeeld onroerend goed).

Artikel 577-6

Dit artikel heeft betrekking op de werking van de algemene vergadering.

Net zoals bij de vennootschappen (artikel 70 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen), de V.Z.W.'s (artikelen 4 tot 8 van de wet van 27 juni 1921) en het ontwerp van wet betreffende de professionele burgerlijke vennootschap (artikel 11)⁽¹⁾, beraadslaagt en besluit de algemene vergadering over alle aangelegenheden met een gemeen-

⁽¹⁾ Doc. Sénat, Session 1984-1985, n° 925/1.

⁽¹⁾ Gedr. St. Senaat, Zitting 1984-1985, n° 925/1.

maturation de l'immeuble, et à prendre toutes les décisions importantes exigées par les circonstances.

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

L'article 577-6 règle successivement sa composition, son fonctionnement, et la manière dont s'expriment ceux qui en font partie, à savoir les propriétaires de lots.

Le paragraphe 1^{er} est relatif à la composition de l'assemblée.

Que tous les propriétaires d'appartements fassent, de plein droit, partie de l'assemblée générale ne doit pas surprendre. Cette règle se retrouve dans la loi française (implicitement, article 22 de la loi du 10 janvier 1965), dans le Nieuw Burgelijk Wetboek néerlandais (art. 5.10.2.1.b : « Alle appartementseigenaars hebben toegang tot de vergadering van eigenaars »), et dans la proposition de loi de MM. Pede et Pierson, du 19 juin 1974 ⁽¹⁾, sous l'article 577^{quater} : « L'assemblée générale groupe tous les propriétaires de lots ».

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

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

Le paragraphe 2 concerne l'un des modes de convocation de l'assemblée générale.

schappelijk belang, inzonderheid met betrekking tot het behoud en het beheer van het onroerend goed, en neemt zij alle belangrijke beslissingen die de omstandigheden vereisen.

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

Artikel 577-6 regelt achtereenvolgens de samenstelling van de algemene vergadering, de werking ervan en de wijze waarop zij die er deel van uitmaken, met name de eigenaars van een kavel, hun stem uitbrengen.

Paragraaf 1 heeft betrekking op de samenstelling van de vergadering.

Het is niet verwonderlijk dat alle eigenaars van een appartement deel uitmaken van de algemene vergadering. Die regel vinden wij terug in de Franse wet (impliciet artikel 22 van de wet van 10 januari 1965), in het Nederlandse Nieuw Burgerlijk Wetboek (artikel 5.10.2.1.b : « alle appartementseigenaars hebben toegang tot de vergadering van eigenaars ») en in het voorstel van wet van de heren Pede en Pierson dd. 19 juni 1974 ⁽¹⁾ onder artikel 577^{quater} : « al de eigenaars van de kavels maken deel uit van de algemene vergadering ».

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

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

Paragraaf 2 heeft betrekking op een van de wijzen van bijeenroeping van de algemene vergadering.

⁽¹⁾ Doc. Sénat, Session extraordinaire 1974, n° 276/1.

⁽¹⁾ Gedr. St. Senaat, Buitengewone zitting 1974, n° 276/1.

Il est directement inspiré de la remarque formulée par le Conseil d'Etat au sujet de l'article 577-8, §5, de l'avant-projet.

Le projet actuel prévoit désormais deux modes ordinaires de convocation de l'assemblée générale :

— la convocation par le syndic prévue à l'article 577-8, §3, qui énumère les devoirs du syndic;

— la convocation faite à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes;

En outre, un mode « extraordinaire » de convocation est prévu à l'article 577-9, au chapitre des recours; il permet au juge d'ordonner la convocation de l'assemblée générale lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Le paragraphe 3 traite des quorums.

Pour qu'une assemblée générale puisse valablement délibérer, il est requis qu'un nombre minimum de membres soient présents ou représentés et qu'ensemble ils détiennent, comme propriétaires ou titulaires d'un droit réel, un certain pourcentage des quotes-parts dans les parties communes. Rappelons que la quote-part de chaque propriétaire de lot doit être indiquée dans l'acte de base (article 577-4, §1^{er}, alinéa 2). La même règle était reprise dans la proposition Pede-Pierson: « Toute assemblée générale délibère valablement lorsque la moitié de tous les propriétaires, et au moins deux, sont présents ou représentés et qu'ils réunissent la moitié des parts de copropriétés. »

Le règlement de copropriété peut déroger au quorum de présence requis par cette disposition, mais uniquement pour imposer des conditions plus sévères que celles prévues dans la loi en projet.

Pour éviter la paralysie de l'assemblée, l'article 577-6, §3, alinéa 2, permet de convoquer une deuxième assemblée, qui pourra se réunir après un délai de quinze jours, afin de délibérer et de prendre une décision « quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les parts de copropriété qu'ils détiennent ».

Le paragraphe 4, tout comme le paragraphe 1^{er}, énonce une règle impérative simple : « Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes ».

Le paragraphe 5 énonce trois règles qui n'exigent guère de commentaires, la première supplétive et les deux autres impératives.

Il est d'usage que tout copropriétaire puisse se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, mais le règlement de copropriété peut limiter ce droit, par exemple en donnant une énumération limitative de ceux qui peuvent être choisis pour participer au vote : un autre copropriétaire, le con-

Aan die paragraaf ligt de opmerking van de Raad van State met betrekking tot artikel 577-8, §5, van het voorontwerp, rechtstreeks ten grondslag.

Het huidige ontwerp bepaalt dat er voortaan twee gewone wijzen van bijeenroeping van de algemene vergadering zijn :

— de bijeenroeping door de syndicus, bepaald bij artikel 577-8, §3, waarin de plichten van de syndicus worden opgesomd;

— de bijeenroeping op initiatief van één of meer medeëigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Daarnaast bestaat er een « buitengewone » wijze van bijeenroeping, bepaald bij artikel 577-9, in het hoofdstuk van de rechtsmiddelen, die het de rechter mogelijk maakt de bijeenroeping van de algemene vergadering te gelasten wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Paragraaf 3 heeft betrekking op de quorums.

Omdat de algemene vergadering op geldige wijze kan beraadslagen en besluiten, moet een minimum-aantal leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en moeten zij samen, als medeëigenaars of houders van een zakelijk recht, een bepaald percentage van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten in hun bezit houden. Overigens moet het aandeel van iedere eigenaar van een kavel opgegeven zijn in de akte van splitsing (artikel 577-4, § 1, tweede lid). Het voorstel Pede-Pierson bevatte een zelfde bepaling : « Iedere algemene vergadering beraadslaagt geldig indien de helft van al de eigenaars, en tenminste twee, tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, en indien zij de helft van de aandelen van medeëigendom vertegenwoordigen. »

Het Reglement van medeëigendom kan van het aanwezigheidsquorum vereist door die bepaling, afwijken, maar zulks uitsluitend om voorwaarden op te leggen die strenger zijn dan bepaald in het ontwerp van wet.

Teneinde te voorkomen dat de werking van de vergadering wordt verlamd, biedt artikel 577-6, §3, tweede lid, de mogelijkheid een tweede vergadering bijeen te roepen die na een termijn van vijftien dagen kan bijeenkomen en die zal beraadslagen en besluiten « ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van medeëigendom die op hun naam zijn gesteld ».

Paragraaf 4 bevat net zoals §1 een dwingende regel : « Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen gelijk aan zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten ».

Paragraaf 5 bevat drie regels welke geen nadere uitleg behoeven; de eerste regel is aanvullend, de andere twee zijn dwingend.

Het is gebruikelijk dat iedere medeëigenaar zich op de algemene vergadering kan doen vertegenwoordigen door een gemachtigde, maar het reglement van medeëigendom kan dat recht beperken, bijvoorbeeld door op beperkende wijze op te sommen wie kan worden aangewezen om aan de stemming deel te

joint, ou un proche parent du mandant, voire le locataire de son appartement.

Il est généralement admis que le syndic également puisse être choisi comme mandataire. Toutefois, cette faculté a engendré tant d'abus que les auteurs du présent projet ont jugé préférable d'y mettre fin, à l'exemple du législateur français (article 22, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965). Cette disposition permettra d'éviter les inévitables conflits d'intérêts qu'une telle désignation peut faire naître.

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

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

Le *paragraphe 7* est également inspiré par le souci de mettre fin à des conflits d'intérêts. Il est effectivement choquant de voir lors d'une assemblée par exemple le syndic-copropriétaire voter sa propre décharge.

Article 577-7

Cet article précise les pouvoirs de l'assemblée générale.

La règle de l'unanimité, qui régit impérativement l'indivision ordinaire, et à laquelle la loi de 1924 n'apportait pas de réelle dérogation, est depuis longtemps décriée par les auteurs et les praticiens du droit de la copropriété.

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

Il est évident que la saine gestion d'un immeuble divisé et l'intérêt bien compris des propriétaires appellent des pouvoirs de décision assez larges dans des domaines dépassant la simple conservation de la chose commune; il faut aussi pallier l'insuffisance

nemen : een andere medeëigenaar, de echtgenoot of een naast familielid van de lastgever, of zelfs de huurder van het appartement.

Algemeen wordt aangenomen dat ook de syndicus als gemachtigde kan worden aangewezen. Die mogelijkheid geeft echter tot zo veel misbruik aanleiding dat de auteurs van dit ontwerp van wet het verkieslijk geacht hebben daaraan een einde te maken, naar het voorbeeld van de Franse wetgever (artikel 22, vierde lid, van de wet van 10 juli 1965). Op grond van die bepaling zal het mogelijk zijn de belangenconflicten die een dergelijke aanwijzing onvermijdelijk meebrengt, te voorkomen.

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

Paragraaf 6 van artikel 577-6 beperkt er zich toe eraan te herinneren dat de beslissingen van de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen worden genomen, tenzij de statuten of de wet (d.w.z. de huidige wet, inzonderheid het volgend artikel) een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid vereisen of opleggen. Zulks is ook nodig wanneer de vereniging van medeëigenaars wenst af te zien van haar rechtspersoonlijkheid.

Ook *paragraaf 7* is ingegeven door de bezorgdheid om een einde te maken aan de belangenconflicten. Het is immers schokkend dat de syndicus-medeëigenaar tijdens een algemene vergadering bijvoorbeeld aan zichzelf kwijting kan verlenen.

Artikel 577-7

Dit artikel bepaalt de bevoegdheden van de algemene vergadering.

De eenparigheidsregel, die verplicht van toepassing is op de gewone onverdeeldheid en waarvan de wet van 1924 geen wettelijke afwijking heeft toegestaan, wordt reeds lang bekritiseerd door de stellers en de practici van het medeëigendomsrecht.

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

Het spreekt vanzelf dat het gezond beheer van een verdeeld onroerend goed en de belangen van de eigenaars een vrij ruime beslissingsbevoegdheid vereisen in aangelegenheden die veel verder reiken dan het loutere behoud van de gemeenschappelijke zaak.

des règlements de copropriété à cet égard, voire l'absence totale de clauses adéquates dans nombre de ceux-ci.

L'article 577-6 dispose déjà que l'assemblée générale prend ses décisions à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés. Ce principe ne vaut cependant que pour les actes relevant de la simple conservation de la chose commune.

L'article 577-7 énumère ensuite les actes qui exigent une majorité qualifiée: il s'agit des actes d'administration large, et même des actes de disposition.

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

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

Il fallait notamment prévoir les modalités de révision des statuts.

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

Majorité des trois quarts

Indépendamment des actes à caractère purement conservatoire et des actes d'administration provisoire intéressant le bien commun et qui relèvent de la compétence du syndic agissant seul (article 577-8, §3, 4°), l'assemblée doit être nantie des pouvoirs nécessaires pour décider, bien entendu à une majorité suffisamment large, de travaux utiles visant d'une manière générale à améliorer l'immeuble ou ses équipements communs ou à en accroître le rendement, comme par exemple :

— le remplacement d'équipements vétustes ou obsolètes;

et dat een eind moest worden gemaakt aan een toestand waarin de reglementen van medeëigendom in dat opzicht onvoldoende expliciet waren of zelfs geen enkele bepaling daaromtrent bevatten.

Artikel 577-6 bepaalt reeds dat de beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde leden. Dit beginsel heeft evenwel alleen betrekking op handelingen in het kader van het behoud van het gemeenschappelijk goed.

Artikel 577-7 vermeldt vervolgens de daden waarvoor een gekwalificeerde meerderheid is vereist: het betreft hier uitgebreide daden van beheer en zelfs daden van beschikking.

Het bleek echter logisch in dat verband een regeling van ruimere meerderheid op te leggen, waarbij het aan de vergadering wordt overgelaten om voor bepaalde beslissingen nog strengere voorwaarden te stellen.

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

Inzonderheid moest worden voorzien in modaliteiten met betrekking tot de herziening van de statuten.

In het ontwerp, dat in dat verband enigszins geïnspireerd is door het bepaalde daaromtrent in de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, wordt het onderscheid gemaakt tussen enerzijds de wijzigingen die geen wezenlijk onderdeel van de statuten betreffen en waarvoor een meerderheid van drie vierden van de stemmen vereist is (bijvoorbeeld, de verhoging van het aantal leden van de beheerraad, zo dit in de statuten is opgenomen), en anderzijds de wijzigingen die wel op een essentieel onderdeel van de overeenkomst betrekking hebben en waarvoor een vier vijfde meerderheid vereist is. Het ontwerp bepaalt echter ook dat over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de medeëigendom verplicht *met eenparigheid van stemmen* van alle medeëigenaars moet worden beslist.

Drie vierde meerderheid

Naast de louter bewarende maatregelen en de voorlopige daden van beheer die de gemeenschappelijke zaak aanbelangen en die tot de bevoegdheid behoren van de syndicus, welke alleen handelt (artikel 577-8, §3, 4°), moet de vergadering de nodige bevoegdheid bezitten om, wel te verstaan met een voldoende grote meerderheid, te beslissen over werken die algemeen beschouwd het onroerend goed of de gemeenschappelijke voorzieningen moeten verbeteren of het rendement ervan verhogen. Daaronder vallen onder meer :

— vervanging van verouderde of versleten uitrustingen;

- les travaux destinés à rénover les locaux, espaces ou équipements communs;
- des modifications à l'aspect extérieur de l'immeuble (façades, châssis, terrasses, toiture);
- la location d'une partie du domaine commun (ex. enseigne publicitaire sur la façade ou la toiture).

Sauf si les conditions de vote sont rendues plus sévères par le règlement de copropriété, l'assemblée doit ici statuer à la majorité des 3/4 des voix : les travaux qui ne relèvent pas des actes d'administration provisoire que le syndic peut décider, ne peuvent donc non plus être décidés par l'assemblée générale à la majorité simple des voix. Il n'y a donc pas lieu de suivre la remarque du Conseil d'Etat suggérant une modification du §1^{er}, 1^o, littera b.

L'assemblée générale peut également décider à la majorité des 3/4 de ses voix, de la création et de la composition d'un conseil de gérance. Cette mention explicite dans le texte de la loi répond à une observation du Conseil d'Etat, de même que la précision relative à la mission du conseil de gérance, qui s'inspire de la loi française auquel l'avis du Conseil d'Etat fait référence.

Majorité des quatre cinquièmes

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

On ne peut passer sous silence la critique formulée par le Conseil d'Etat à l'égard du pouvoir reconnu par le texte à l'assemblée générale de décider à une majorité qualifiée de l'acquisition et de l'aliénation de biens communs immobiliers, et de lier ainsi des propriétaires quant à leurs droits immobiliers. Ceux-ci sont en effet seuls propriétaires des biens faisant partie de l'indivision, puisque la personne morale

- werken met het oog op de renovatie van gemeenschappelijke lokalen, ruimten of uitrustingen;
- wijzigingen aan de buitenkant van het gebouw (gevels, raamwerk, terrassen, dak);
- verhuring van een gedeelte van het gemeenschappelijk domein (bv. reclamebord aan de gevel of op het dak).

Behalve indien het reglement van medeëigendom met betrekking tot de stemming in nog strengere voorwaarden voorziet, moet de vergadering hier beslissen met een drie vierde meerderheid van de stemmen : over de werkzaamheden die niet behoren tot de daden van voorlopig beheer, waarover de syndicus zelf mag beslissen, kan de algemene vergadering derhalve ook niet bij gewone meerderheid van stemmen beslissen. Er moet derhalve geen rekening worden gehouden met de opmerking van de Raad van State, die een wijziging van §1, 1^o littera b, had voorgesteld.

De algemene vergadering kan bij drie vierde meerderheid van de stemmen eveneens beslissen over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad. De expliciete vermelding van deze bevoegdheid in de wettekst komt tegemoet aan een opmerking van de Raad van State, net als de nadere bepaling van de opdracht van de beheerraad, die geïnspireerd is op de Franse wet waaraan in het advies van de Raad van State wordt gerefereerd.

Vier vijfde meerderheid

Het is eveneens nodig gebleken verrichtingen mogelijk te maken welke tot de daden van beschikking behoren, zoals de verkoop van een gedeelte van het gemeenschappelijk domein (bv. de verkoop van een gedeelte van de grond dat van weinig of geen nut is voor de medeëigendom, overdracht van een gemeenschappelijk gedeelte bij wijze van privatieve kavel, zoals bijvoorbeeld een conciërgewoning), de verbouwing of sloping van een gedeelte ervan, de verhoging van het gebouw (of de overdracht, aan een derde, van het recht om het gebouw te verhogen), de verkrijging van goederen bestemd om een gemeenschappelijk goed te worden (bijvoorbeeld een binnenplaats, een tuin) alsook te voorzien in de mogelijkheid om de bestemming van het gebouw te wijzigen (bv. een woonhuis gelegen in een residentiële wijk, dat tot een handels- of bureaucomplex wordt omgevormd). Voor dergelijke beslissingen die uiteraard veel belangrijker zijn en vrij uitzonderlijk, schrijft het ontwerp een meerderheid van ten minste vier vijfden van de stemmen voor.

Wij kunnen niet voorbijgaan aan de kritiek die door de Raad van State is geformuleerd met betrekking tot de bevoegdheid die door de tekst aan de algemene vergadering wordt toegekend om met een gekwalificeerde meerderheid te beslissen over de verkrijging en de vervreemding van gemeenschappelijke onroerende goederen, waardoor de eigenaars gebonden worden op het stuk van hun onroerende

ne peut jamais être propriétaire de biens immobiliers.

Cette objection n'a pas paru fondée aux auteurs du projet qui ont maintenu la règle des 4/5 pour les raisons suivantes :

1. La règle de l'unanimité, reconnue mais de manière supplétive par le législateur de 1924, est décriée par la pratique qui y déroge d'ailleurs souvent car elle aboutit dans bien des cas à un blocage de la gestion des indivisions.

Cette règle n'est maintenue dans le projet, de façon impérative, que pour la décision portant sur une modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, où il paraît essentiel de la maintenir : la modification des quotes-parts de propriété entraîne en effet une modification du nombre de voix appartenant à chaque propriétaire, c'est-à-dire un véritable changement des règles du jeu.

Il n'en va pas de même de l'acquisition ou de la disposition de biens communs, où l'efficacité recherchée ne se heurte pas à l'exigence d'une aussi grande protection des intérêts individuels.

2. La règle instaurée n'est impérative que dans un sens : le règlement de copropriété peut exiger des conditions plus strictes, voire l'unanimité.

3. Il ne faut pas perdre de vue le droit de recours prévu à l'article 577-9, §2, qui autorise tout copropriétaire qui se verrait imposer contre son gré par le jeu de la majorité qualifiée une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive, à en demander au juge de paix l'annulation ou la réformation.

La majorité des 4/5 est également retenue, lorsque l'immeuble a été détruit totalement ou en partie, ou endommagé, pour en décider la reconstruction ou la remise en état.

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

A nouveau, il appartient aux minoritaires qui s'estimeraient lésés de se pourvoir en justice contre la décision, conformément au droit de recours général inscrit à l'article 577-9 du projet.

Le § 2 de l'article 577-7 contient deux règles qui ont trait au même problème de la reconstruction de l'immeuble détruit ou endommagé. Il fallait, d'une part, rendre impérative la décision d'affectation de

rechten. Deze laatsten zijn eigenlijk de enige eigenaars van de goederen die deel uitmaken van de onverdeeldheid, aangezien de rechtspersoon nooit eigenaar kan zijn van onroerende goederen.

Volgens de auteurs van het ontwerp is dit bezwaar niet gegrond, en zij hebben de vier vijfde meerderheid behouden om volgende redenen :

1. De regel van de eenparigheid, door de wet van 1924 als aanvullende regel erkend, wordt in de praktijk bekritiseerd. Er wordt trouwens vaak van die regel afgeweken, aangezien hij in vele gevallen leidt tot een blokkering van het beheer van de onverdeeldheid.

Die regel is in het huidige ontwerp als dwingende regel uitsluitend gehandhaafd voor de beslissingen betreffende de wijziging van de verdeling van de aandelen van medeëigendom, waarvoor hij van wezenlijk belang blijkt te zijn: de wijziging van de aandelen van medeëigendom leidt immers tot een wijziging van het aantal stemmen waarover iedere eigenaar beschikt en houdt derhalve werkelijk een wijziging van de 'spelregels' in.

De zaken liggen anders bij de verkrijging van of de beschikking over gemeenschappelijke goederen, aangezien bij het streven naar doeltreffendheid geen dermate grote bescherming van de individuele belangen is vereist.

2. De ingestelde regel is slechts in één opzicht dwingend : het reglement van medeëigendom kan strengere voorwaarden stellen, zelfs eenparigheid eisen.

3. Er mag niet worden voorbijgegaan aan het rechtsmiddel bepaald in artikel 577-9, §2, waarbij iedere medeëigenaar, aan wie door aanwending van de vier vijfde meerderheid tegen zijn wil een onregelmatige, bedrieglijke of abusieve beslissing wordt opgelegd, de mogelijkheid wordt geboden aan de rechter de vernietiging of de wijziging ervan te vragen.

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

De stellers van het ontwerp hebben niet in de verplichting voorzien om het gebouw gewoonweg herop te bouwen; zij hebben geoordeeld dat de beslissing tot heropbouw met een zeer grote meerderheid moet worden genomen, gelet op het bijzondere zware risico dat een dergelijke verrichting kan meebrengen. Het is immers mogelijk dat de verzekeringsvergoedingen onvoldoende of zelfs onbestaande zijn, en dat de meeste medeëigenaars de kosten voor de heropbouw niet kunnen dragen.

Overeenkomstig het algemene recht zich tot de rechtbank te wenden, bepaald in artikel 577-9 van het ontwerp, kunnen de in minderheid gestelde medeëigenaars die zich benadeeld achten, echter steeds in rechte optreden tegen een dergelijke beslissing.

Artikel 577-7, § 2, bevat twee bepalingen die allebei verband houden met het probleem van de heropbouw van het vernielde of beschadigde gebouw. Enerzijds moest aan de beslissing tot aanwending

l'indemnité d'assurance à la reconstruction ou non de l'immeuble, afin d'éviter les situations complexes auxquelles donnerait lieu l'application de l'article 10 de la loi hypothécaire ou une clause du contrat d'assurance qui permettrait à l'assureur d'exiger que l'immeuble soit reconstruit.

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

Article 577-8

Cet article est entièrement consacré au syndic, chargé de représenter l'association des copropriétaires dans tout ce qui intéresse l'administration de l'immeuble, et d'exécuter les décisions prises en assemblée générale, par une majorité simple ou qualifiée. Il sera question successivement de sa désignation et de la publicité donnée à celle-ci, de ses devoirs et de sa responsabilité, de son remplacement en cas d'empêchement ou de carence, de la fin de son mandat et de sa révocation.

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

A propos de l'exercice du droit de vote à l'assemblée générale, l'article 577-6, §5, interdit par ailleurs de désigner le syndic comme mandataire tandis qu'en son paragraphe 7, ce même article interdit notamment au syndic de participer aux délibérations et au vote relatif à sa mission.

Enfin, pour être complet, il faut signaler aussi l'article 577-7, §1^{er}, 1°, littera b, qui confère indirectement au syndic le pouvoir d'entreprendre certains travaux affectant les parties communes.

Le § 1^{er} de l'article 577-8 concerne donc la désignation du syndic. En principe, le premier syndic sera nommé par la première assemblée générale, s'il n'a pas été désigné par le règlement de copropriété.

Bien que le texte ne le dise pas expressément, c'est aussi l'assemblée générale qui, plus tard, nommera les successeurs du premier syndic, lorsque le poste sera vacant, sous réserve bien entendu de ce que

van de verzekeringsvergoeding voor het al dan niet heropbouwen van het onroerend goed een dwingend karakter worden verleend, ten einde ingewikkelde toestanden te voorkomen waartoe artikel 10 van de hypotheekwet zou kunnen leiden, of een of ander beding in de verzekeringsovereenkomst waarbij de verzekeraar kan eisen dat het onroerend goed heropgebouwd wordt.

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

Artikel 577-8

Dit artikel is volledig gewijd aan de syndicus, te weten de persoon die de vereniging van medeëigenaars vertegenwoordigt in al wat het beheer van het onroerend goed betreft en die de beslissingen uitvoert welke de algemene vergadering met een gewone of een gekwalificeerde meerderheid heeft genomen. Achtereenvolgens worden zijn aanstelling en de bekendmaking ervan behandeld, zijn taken en zijn verantwoordelijkheid, zijn vervanging ingeval betrouwbare verhinderd is of tekort schiet, alsook het einde van zijn mandaat en zijn ontslag.

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

Met betrekking tot de uitoefening van het stemrecht tijdens de algemene vergadering verbiedt artikel 577-6, §5, overigens dat de syndicus als lasthebber wordt aangewezen, terwijl paragraaf 7 van datzelfde artikel de syndicus inzonderheid verbiedt om deel te nemen aan de beraadslagingen en de stemming die betrekking hebben op zijn taak.

Volledigheidshalve moet ook artikel 577-7, §1, 1°, littera b, worden aangehaald, op grond waarvan de bestuurder onrechtstreeks de bevoegdheid verleend wordt om bepaalde werken uit te voeren betreffende de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 577-8, §1, heeft betrekking op de benoeming van de syndicus. In beginsel wordt de eerste syndicus benoemd door de eerste algemene vergadering indien hij niet is aangewezen in het reglement van medeëigendom.

Hoewel de tekst zulks niet uitdrukkelijk bepaalt, is het ook de algemene vergadering die later de opvolgers van de eerste syndicus zal aanstellen wanneer die betrekking komt open te staan, uiteraard onder

prescrirait le règlement de copropriété quant à la procédure à suivre, aux majorités requises, et aux conditions à remplir pour pouvoir être nommé.

Le texte a été modifié suite à l'avis du Conseil d'Etat qui souligne que souvent le syndic sera désigné par le promoteur de l'immeuble. Le projet retient à cet égard la suggestion de la Fédération des Notaires allant dans le même sens, et prévoit que si le syndic a été désigné dans le règlement de copropriété, ses fonctions expirent de plein droit lors de la première assemblée générale.

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

Le texte consacre également une proposition pertinente formulée par la Fédération des Notaires, qui consiste à limiter dans le temps (5 ans) les fonctions du syndic. Cette limitation permet d'éviter les inconvénients des mandats trop longs, auxquels la procédure de révocation n'apporte pas une solution satisfaisante en raison de la connotation de faute caractérisée qui s'y attache.

L'alinéa 4 du paragraphe 1^{er} donne son plein effet pratique à cette limitation en précisant que le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de ses fonctions.

L'importance de la mission du syndic justifie que l'on prenne des dispositions afin de permettre à tous de l'identifier. Il ne faut donc pas s'étonner que le paragraphe 2 prévoie de donner une certaine publicité à sa désignation ou à sa nomination.

Il prévoit en fait une double mesure de publicité :

— Il a d'abord paru utile de prévoir l'affichage de l'extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic au siège même de l'association des copropriétaires, soit à l'entrée de l'immeuble (§2, alinéa 1^{er}). Le but poursuivi est de rendre plus aisée l'information des copropriétaires et des tiers quant à l'identité du syndic;

— Le texte prévoit en outre le dépôt de l'acte de désignation ou de nomination au greffe de la justice de paix du canton où est situé l'immeuble.

Initialement, il avait été proposé de centraliser toutes les informations concernant un même immeuble au bureau de la conservation des hypothèques.

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

voir. Le règlement de copropriété quant à la procédure à suivre, aux majorités requises, et aux conditions à remplir pour pouvoir être nommé.

Le texte a été modifié suite à l'avis du Conseil d'Etat qui souligne que souvent le syndic sera désigné par le promoteur de l'immeuble. Le projet retient à cet égard la suggestion de la Fédération des Notaires allant dans le même sens, et prévoit que si le syndic a été désigné dans le règlement de copropriété, ses fonctions expirent de plein droit lors de la première assemblée générale.

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

Le texte consacre également une proposition pertinente formulée par la Fédération des Notaires, qui consiste à limiter dans le temps (5 ans) les fonctions du syndic. Cette limitation permet d'éviter les inconvénients des mandats trop longs, auxquels la procédure de révocation n'apporte pas une solution satisfaisante en raison de la connotation de faute caractérisée qui s'y attache.

L'alinéa 4 du paragraphe 1^{er} donne son plein effet pratique à cette limitation en précisant que le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de ses fonctions.

L'importance de la mission du syndic justifie que l'on prenne des dispositions afin de permettre à tous de l'identifier. Il ne faut donc pas s'étonner que le paragraphe 2 prévoie de donner une certaine publicité à sa désignation ou à sa nomination.

Il prévoit en fait une double mesure de publicité :

— Il a d'abord paru utile de prévoir l'affichage de l'extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic au siège même de l'association des copropriétaires, soit à l'entrée de l'immeuble (§2, alinéa 1^{er}). Le but poursuivi est de rendre plus aisée l'information des copropriétaires et des tiers quant à l'identité du syndic;

— Le texte prévoit en outre le dépôt de l'acte de désignation ou de nomination au greffe de la justice de paix du canton où est situé l'immeuble.

Initialement, il avait été proposé de centraliser toutes les informations concernant un même immeuble au bureau de la conservation des hypothèques.

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

venir consulter. Mais l'application d'un tel système aux immeubles nécessiterait une modification fondamentale de la loi hypothécaire.

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

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

Pour mettre un terme aux controverses (cfr. « La copropriété » édité par P. Dehan, éd. de l'Université de Bruxelles, 1985, p.206, spécialement n° 2.4) il est dit au 6° que le syndic est le représentant de l'association des copropriétaires, désormais dotée de la personnalité juridique. Il n'y a plus lieu de se demander s'il est mandataire de tous les copropriétaires ou seulement de la majorité au sein de l'assemblée générale. En sa qualité de « représentant » de l'association, le syndic agira pour elle comme demandeur ou défendeur dans toutes les actions intéressant la copropriété.

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

Comme tout mandataire, le syndic est responsable de sa gestion « suivant les règles de droit commun », à l'égard des propriétaires et des tiers (Aeby, op.cit., n° 452). Il ne peut déléguer ses pouvoirs que temporairement ou pour une fin déterminée, avec l'accord de l'assemblée générale (§ 4).

en dat iedere belanghebbende kan raadplegen. De toepassing van een dergelijke regeling op onroerende goederen vergt evenwel een fundamentele wijziging van de hypotheekwet.

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

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

Om aan bepaalde controversen een einde te maken (zie « La copropriété », P. Dehan, Ed. de l'Université de Bruxelles, 1985, blz. 206, inzonderheid n° 2.4.) stelt punt 6° dat de syndicus de met rechtspersoonlijkheid beklede vereniging van medeëigenaars vertegenwoordigt. De vraag rijst dus niet meer of hij de lasthebber is van alle medeëigenaars, dan wel van een meerderheid binnen de algemene vergadering. Als « vertegenwoordiger » van de vereniging treedt hij als eiser en als verweerder in haar plaats op in alle rechtsgedingen die de medeëigendom aangaan.

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

Overeenkomstig de regels van het gemeen recht is ten aanzien van de eigenaars en van derden de syndicus, zoals iedere lasthebber, aansprakelijk voor zijn beheer (Aeby. « La propriété des appartements », 3^e druk 1983, n° 452). Hij kan zijn bevoegdheid slechts tijdelijk of voor een bepaald doel overdragen met de instemming van de algemene vergadering (§ 4).

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

Le *paragraphe 5* n'appelle guère de commentaires. Que le syndic soit malade, absent, en voyage ou longtemps inactif, il est permis aux copropriétaires, aux créanciers et à tout intéressé de demander au juge de paix de désigner un administrateur provisoire. Cette mesure, essentiellement temporaire, sera bien entendu inutile si l'assemblée générale révoque le syndic et en nomme un nouveau, ce qu'elle peut toujours faire.

Aux termes du *paragraphe 6*, le syndic est en effet toujours révocable, même s'il a été nommé pour un temps déterminé. Il n'a pas paru nécessaire d'ajouter que le syndic peut être réélu, car rien ne s'oppose à une telle décision de l'assemblée générale.

Il n'a pas paru nécessaire non plus de réserver l'application des éventuelles dispositions contractuelles relatives à la rupture du contrat liant l'association des copropriétaires au syndic.

Souvent en effet le syndic a négocié un contrat avec la copropriété en vertu duquel il est prévu qu'en cas de rupture du contrat il lui sera versé une indemnité de préavis.

Le droit pour l'assemblée générale de révoquer le syndic ne la dispense bien sûr pas du respect de cette obligation contractuelle.

Le *paragraphe 6* prévoit aussi la possibilité d'adjoindre au syndic un administrateur provisoire : cette solution peut s'avérer utile en cas d'absence ou d'indisponibilité passagère du syndic.

Pour terminer, il n'est pas inutile de rappeler qu'en l'absence de syndic, ou en cas d'inaction de celui-ci, l'assemblée générale pourra toujours être convoquée à la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires représentant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes (article 577-6, § 2) et, en cas d'application de l'article 577-9, § 3, par le juge.

On observera enfin que le texte de l'article 577-8 ne vise qu'un syndic, personne morale ou physique envisagée comme entité unique.

Ceci est conforme à la philosophie du système envisagé : à chacun sa responsabilité; autant que faire se peut, la responsabilité doit être personnelle. Un système autorisant la collégialité de syndics ne ferait que reposer tous les problèmes rencontrés à propos de l'assemblée générale des copropriétaires (quorums, majorités, etc.).

Cela dit, rien n'empêche la création d'un organe-relais, tel qu'un conseil de gérance, conçu comme une émanation de l'assemblée générale, et chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion : l'article 577-7,

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

Paragraaf 5 behoeft geen toelichting. Indien de syndicus ziek is, afwezig, op reis of voor lange tijd inactief, kan een medeëigenaar, een schuldeiser of iedere belanghebbende, de vrederechter verzoeken een voorlopige bewindvoerder aan te wijzen. Een dergelijke, in wezen tijdelijke maatregel is uiteraard onnodig indien de algemene vergadering de syndicus ontslaat en een nieuwe benoemt, waartoe zij te allen tijde kan besluiten.

Naar luid van *paragraaf 6* kan de syndicus immers te allen tijde worden ontslagen, ook al is hij benoemd voor een bepaalde duur. Het is niet nodig gebleken toe te voegen dat de syndicus opnieuw kan worden verkozen, vermits niets een dergelijke beslissing van de algemene vergadering in de weg staat.

Het is eveneens niet noodzakelijk gebleken om contractuele bepalingen toepasselijk te maken op de verbreking van de overeenkomst die de vereniging van medeëigenaars bindt aan de syndicus.

Vaak heeft de syndicus immers in de overeenkomst met de medeëigendom bedongen dat ingeval de overeenkomst wordt verbroken, hem een opzeggingsvergoeding wordt uitbetaald.

Het recht waarover de algemene vergadering beschikt om de syndicus te ontslaan, stelt haar uiteraard niet vrij van de verplichting om voornoemd beding van de overeenkomst te moeten naleven.

Paragraaf 6 voorziet tevens in de mogelijkheid om naast de syndicus een voorlopig bewindvoerder aan te wijzen : een dergelijke oplossing kan nuttig blijken wanneer de syndicus afwezig of tijdelijk onbeschikbaar is.

Voorts moet worden opgemerkt dat wanneer de syndicus afwezig of inactief is, de algemene vergadering kan worden bijeengeroepen op verzoek van één of meer medeëigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten (artikel 577-6, § 2), en ingeval artikel 577-9, § 3, wordt toegepast, door de rechter.

Tenslotte moet worden onderstreept dat in de tekst van artikel 577-8 slechts sprake is van een syndicus, natuurlijke persoon of rechtspersoon, die als een enkele entiteit wordt aangezien.

Zulks is in overeenstemming met de strekking van de voorgestelde regeling, te weten dat ieder zijn eigen verantwoordelijkheid draagt: de aansprakelijkheid van een ieder moet zoveel mogelijk persoonlijk worden uitgeoefend. Een regeling waarbij het bestuur door een college van syndici kan worden uitgeoefend, zou alle problemen in verband met de algemene vergadering van medeëigenaars (quorum, meerderheid, enz.) opnieuw doen rijzen.

Wat voorafgaat belet uiteraard niet dat een tussenorgaan wordt opgericht, zoals bijvoorbeeld een beheercomité, dat wordt opgevat als een verlengstuk van de algemene vergadering en ermee is belast de

§1^{er}, 1^o, littera c, en prévoit expressément la création.

Sous-section IV

Des actions en justice — De la publicité — De l'opposabilité et de la transmission

Article 577-9

Cet article organise les différents recours qui sont ouverts aux copropriétaires dans le cadre des rapports qui les unissent à l'association des copropriétaires.

Le *paragraphe 1^{er}* prévoit que l'association des copropriétaires, désormais dotée de la personnalité juridique, peut bien sûr ester en justice tant en demandant qu'en défendant. Elle est représentée à cette fin par le syndic, conformément à l'article 577-8, §3, 6°. La décision d'agir en justice devra être prise conformément aux statuts de l'immeuble.

Tout copropriétaire a cependant le droit d'exercer seul une action relative à son lot, à condition d'en avertir au préalable le syndic afin de permettre à celui-ci, et, éventuellement, à d'autres copropriétaires, de se joindre éventuellement à l'action. Cet avertissement peut se révéler utile dans le cas par exemple d'une action intentée contre l'entrepreneur de travaux qui auraient causé des dommages à certaines parties de l'immeuble (ou contre un voisin qui aurait endommagé un mur mitoyen).

Il ne serait cependant par contre pas nécessaire si l'action du copropriétaire était dirigée contre un locataire en défaut de payer son loyer, puisqu'une telle procédure ne peut intéresser les autres copropriétaires.

Le *paragraphe 2* traite du droit pour tout copropriétaire de demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cet exposé y a déjà fait allusion à plusieurs reprises. Il s'agit en effet d'une disposition fondamentale car elle apparaît comme une garantie nécessaire de la protection des droits individuels au sein d'un groupement fonctionnant désormais en tant que personne juridique et d'organes chargés d'assurer la sauvegarde de l'intérêt collectif. Elle est l'un des tempéraments nécessaires à l'efficacité de la prise de décision collective à laquelle tend le projet de loi, comme les autres dispositions figurant aux paragraphes 3 à 7 du même article.

Le *paragraphe 3* permet de remédier à la négligence ou à la défaillance abusive du syndic en introduisant un mode extraordinaire de convocation de l'assemblée générale par le juge.

syndicus bij te staan en toezicht uit te oefenen op zijn beheer. Artikel 577-7, § 1, 1°, littera c, voorziet uitdrukkelijk in de oprichting van een dergelijk orgaan.

Onderafdeling IV

Rechtsvorderingen — Openbaarheid — Tegenstelbaarheid en Overdracht

Artikel 577-9

Dit artikel regelt de rechtsmiddelen die openstaan voor de medeëigenaars in het kader van hun betrekkingen met de vereniging van de medeëigenaars.

Paragraaf 1 bepaalt dat de vereniging van medeëigenaars, die voortaan rechtspersoonlijkheid bezit, als eiser en als verweerder in rechte kan optreden. In dat geval wordt de vereniging overeenkomstig artikel 577-8, §3, 6°, vertegenwoordigd door de syndicus. De beslissing om in rechte op te treden moet worden genomen overeenkomstig de statuten betreffende het gebouw.

Iedere medeëigenaar heeft echter het recht om een rechtsvordering met betrekking tot zijn kavel alleen in te stellen, op voorwaarde dat hij de syndicus daarvan vooraf op de hoogte brengt, zodat deze laatste zich, mogelijk samen met andere medeëigenaars, bij de vordering kan aansluiten. Die kennisgeving kan bijvoorbeeld nuttig zijn ingeval een vordering wordt ingesteld tegen de aannemer van werken waarbij bepaalde gedeelten van het gebouw zijn beschadigd (of tegen een buur die een gemene muur van het gebouw zou hebben beschadigd).

Zij is evenwel niet nodig wanneer het gaat om een vordering van de eigenaar tegen een huurder die zijn huur niet heeft betaald, aangezien een dergelijke procedure de andere medeëigenaars niet aanbelangt.

Paragraaf 2 bepaalt dat iedere medeëigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of abusieve beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

De memorie heeft hiervan reeds vaker gewag gemaakt. Het betreft hier immers een fundamentele bepaling, aangezien zij de noodzakelijke waarborg vormt voor de bescherming van de individuele rechten binnen een groep die voortaan als een rechtspersoon functioneert en binnen organen die belast zijn met de vrijwaring van het collectief belang. De bepaling zorgt, net zoals de andere bepalingen in de paragrafen 3 tot 7 van hetzelfde artikel, voor een zekere matiging die nodig is voor de doeltreffendheid van de collectieve beslissingname welke door dit ontwerp wordt beoogd.

Paragraaf 3 biedt een oplossing voor het verzuim of de onrechtmatige weigering van de syndicus door te voorzien in een buitengewone wijze van bijeenroeping van de algemene vergadering door de rechter.

Sous réserve de modifications formelles et notamment, de numérotation, le texte du *paragraphe 4* et celui du *paragraphe 7* (anciennement *paragraphe 2*, alinéa 3) n'ont pas été modifiés dans le sens proposé par le Conseil d'Etat, au motif que la critique objectée par le Conseil d'Etat à ces paragraphes n'a pas paru nécessiter une telle modification. Le Conseil d'Etat relève que les recours prévus à ces paragraphes constituent en fait des emprunts aux lois sur les sociétés commerciales qui ont réglementé la théorie de l'abus de minorité. Dans la mesure où ces recours permettent au juge de prendre des décisions qui sortiront leurs conséquences sur les patrimoines privés des copropriétaires, contrairement à ce qui se passe dans les sociétés commerciales où les décisions du juge qui se substitue à l'assemblée générale voient sortir leurs effets sur le patrimoine social de la société, le Conseil d'Etat estime que le projet de loi transfère à tort à la personne morale des compétences qui sont restées celles des copropriétaires.

Les auteurs du projet estiment au contraire que ces recours sont nécessaires dans l'optique du projet de loi qui est notamment d'organiser, sur le plan interne, les rapports entre les différents copropriétaires en ce qui concerne la gestion de leur copropriété indivise. De ce point de vue, il apparaît absolument indispensable de prévoir un certain nombre de « soupapes » qui permettent d'éviter la paralysie du mécanisme de prise de décision lorsque celui-ci est « grippé » par un blocage interne que les organes de l'association sont impuissants à dépasser seuls.

Le *paragraphe 4* limite d'ailleurs le champ de la décision du juge aux seuls travaux urgents et nécessaires, c'est-à-dire aux cas dans lesquelles une décision rapide s'impose.

Le *paragraphe 7* requiert, pour autoriser que le juge puisse se substituer à l'assemblée générale, qu'une minorité l'empêche abusivement de prendre une décision.

Il n'y a dès lors pas lieu de craindre une application intempestive ou systématique de ces voies de recours.

Article 577-10

Cet article constitue incontestablement l'une des chevilles ouvrières du projet. Il établit le mécanisme d'opposabilité des actes qui gèrent la vie quotidienne de la copropriété : le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale. Cette disposition a été intégralement revue, pour tenir compte des observations du Conseil d'Etat et, également, pour assurer une certaine protection des occupants - non copropriétaires de l'immeuble en copropriété.

Pour rappel, l'opposabilité des *statuts* que constituent l'acte de base et le règlement de copropriété, est déjà réglée à l'article 577-4, § 1^{er}, qui prévoit que ces

Afgezien van formele wijzigingen en inzonderheid van een wijziging in de nummering, is de tekst van *paragraaf 4* en van *paragraaf 7* (vroeger *paragraaf 2*, derde lid) niet gewijzigd in de zin voorgesteld door de Raad van State, omdat de kritiek van de Raad van State een dergelijke aanpassing niet nodig maakte. De Raad van State merkt op dat de rechtsmiddelen waarin die paragrafen voorzien, eigenlijk ontleend zijn aan de wet op de handelsvennootschappen die het geval van misbruik van een minderheid regelt. Aangezien die rechtsmiddelen aan de rechter de mogelijkheid bieden om beslissingen te nemen die gevolgen hebben voor het privaat vermogen van de medeëigenaars, zulks in tegenstelling tot de handelsvennootschappen waar de beslissingen van de rechter, die zich in de plaats stelt van de algemene vergadering, gevolgen hebben voor het maatschappelijk vermogen van de vennootschap, is de Raad van State van oordeel dat het ontwerp van wet ten onrechte bevoegdheden aan de rechtspersoon overdraagt die aan de medeëigenaars blijven toekomen.

De auteurs van het ontwerp zijn integendeel van oordeel dat die rechtsmiddelen noodzakelijk zijn in de optiek van het ontwerp van wet, die inzonderheid erin bestaat op het stuk van het beheer van de onverdeelde medeëigendom de interne betrekkingen tussen de verschillende medeëigenaars te regelen. Vanuit dit standpunt is het absoluut noodzakelijk te voorzien in een aantal « veiligheidskleppen » die een verlamming van het beslissingsmechanisme moeten voorkomen wanneer dat « vastloopt » door een interne blokkering welke door de organen van de vereniging alleen niet kan worden verholpen.

Paragraaf 4 beperkt overigens de werkingssfeer van de beslissing van de rechter tot de dringende en noodzakelijke werken, dat wil zeggen tot de gevallen waarin een snelle beslissing noodzakelijk is.

Paragraaf 7 bepaalt dat de rechter zich slechts in de plaats van de algemene vergadering kan stellen wanneer deze laatste door een minderheid op onrechtmatige wijze wordt belet een beslissing te nemen.

Er bestaat derhalve geen grond te vrezen dat er ongepast of systematisch een beroep op die rechtsmiddelen zal worden gedaan.

Artikel 577-10

Dit artikel is ontegenzeggelijk een van de belangrijkste punten van het ontwerp. Het legt de regeling vast voor de tegenstelbaarheid van de stukken die het dagelijks leven van de medeëigendom bepalen : het huishoudelijk reglement en de beslissingen van de algemene vergadering. Deze bepaling is volledig herzien ten einde tegemoet te komen aan de opmerkingen van de Raad van State, alsmede om de bewoners die geen medeëigenaars zijn van het gebouw in medeëigendom, een zekere bescherming te bieden.

In dit verband kan eraan worden herinnerd dat de tegenstelbaarheid van de *statuten*, gevormd door de basisakte en het reglement van medeëigendom,

actes doivent faire l'objet d'un acte authentique, obligatoirement transcrit à la conservation des hypothèques en vertu de l'article 577-5, §1^{er}, 1°.

Dès lors, en application de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire, ces statuts, à dater de leur transcription, sont opposables à tout tiers.

En ce qui concerne le *règlement d'ordre intérieur* et les *décisions de l'assemblée générale*, il n'y a pas lieu de chercher à les rendre opposables à tout tiers. Mais il semble normal, et même nécessaire, qu'ils s'imposent à ceux qui détiennent un droit réel ou un droit personnel sur l'immeuble en copropriété, c'est-à-dire aux titulaires d'un droit de propriété et aux occupants de l'immeuble.

Un tel système suppose que les dispositions du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale fassent l'objet de mesures de publicité appropriées aux personnes auxquelles elles sont destinées à rendre ces actes opposables.

Le *paragraphe 1^{er}* traite du règlement d'ordre intérieur; il édicte une mesure de publicité minimale, en exigeant que ce règlement, s'il existe, soit déposé au siège de l'association à la diligence du syndic ou, si celui-ci n'est pas encore désigné, par l'auteur du règlement (il s'agira le plus souvent du promoteur-vendeur). Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le *paragraphe 2* prévoit un système analogue en ce qui concerne les décisions de l'assemblée générale qui n'impliquent aucune modification des statuts ou du règlement d'ordre intérieur : elles doivent être consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires qui peut également être consulté sans frais et sur place par tout intéressé.

Le *paragraphe 3* établit enfin les règles applicables à l'opposabilité de ces actes.

Il énonce tout d'abord un principe de réciprocité dans cette opposabilité : toute personne à qui on impose le respect de ces actes peut à son tour en exiger la bonne exécution de la part de toute personne à laquelle le même respect est imposé.

Dans son objectif d'assurer une plus grande transparence et une meilleure efficacité dans le fonctionnement et l'organisation interne de la copropriété, les auteurs du projet de loi ont entendu régler légalement la question de l'opposabilité des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur non seulement aux copropriétaires, mais à tous les occupants de l'immeuble.

Mais ils ont veillé aussi à ce que ces objectifs ne conduisent pas à léser les intérêts de ceux-ci; ils ont donc assorti le principe de l'opposabilité de ces actes de mesures de publicité (§3, alinéa 2) et organisé un droit de recours particulier au bénéfice des occupants

reeds is geregeld bij artikel 577-4, §1, waarin is bepaald dat die stukken het voorwerp moeten zijn van een authentieke akte, welke overeenkomstig artikel 577-5, §1, 1°, verplicht moet worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Krachtens artikel 1 van de hypotheekwet zijn die statuten in dat geval vanaf het tijdstip van hun overschrijving tegenstelbaar aan derden.

Er bestaat geen grond om het *huishoudelijk reglement* en de *beslissingen van de algemene vergadering* tegenstelbaar te maken aan derden. Het is echter normaal en zelfs noodzakelijk dat zij gelden voor degenen die op het gebouw in medeëigendom een zakelijk of een persoonlijk recht hebben, dat wil zeggen op de houders van een eigendomsrecht en op de bewoners van het gebouw.

Bij een dergelijke regeling is het nodig dat de bepalingen van het huishoudelijk reglement en de beslissingen van de algemene vergadering op gepaste wijze ter kennis worden gebracht aan de personen aan wie zij tegenstelbaar zijn.

Paragraaf 1 regelt het huishoudelijk reglement; hij bepaalt een maatregel die voorziet in een minimale vorm van openbaarmaking, door te eisen dat het reglement, indien er een is, door de syndicus of, indien die nog niet is aangewezen, door de auteur van het reglement (in de meeste gevallen de projectontwikkelaar-verkoper), op de zetel van de vereniging moet worden neergelegd. Het kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende worden geraadpleegd.

Paragraaf 2 voorziet in een gelijkaardige regeling met betrekking tot de beslissingen van de algemene vergadering die geen enkele wijziging aanbrengen in de statuten of in het huishoudelijk reglement : zij moeten worden opgetekend in een register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van medeëigenaars en eveneens door iedere belanghebbende ter plaatse en zonder kosten kan worden geraadpleegd.

Paragraaf 3 tot slot bepaalt de regels die toepasselijk zijn op de tegenstelbaarheid van die stukken.

Hij legt vooreerst het beginsel van wederkerigheid van de tegenstelbaarheid vast : een ieder aan wie de naleving van die akten wordt opgelegd, kan op zijn beurt eisen dat de andere personen aan wie een zelfde verplichting is opgelegd, die ook nakomen.

Met het oog op een grotere doorzichtigheid, een efficiëntere werking en een betere interne organisatie van de medeëigendom hebben de auteurs van het ontwerp het probleem van de tegenstelbaarheid van beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement, niet alleen aan de medeëigenaars maar tevens aan alle bewoners van het gebouw, wettelijk willen regelen.

Zij hebben er evenwel voor gewaakt dat die doelstellingen geen afbreuk doen aan hun belangen; derhalve hebben de auteurs aan het beginsel van tegenstelbaarheid van die akten maatregelen inzake openbaarmaking gekoppeld (§ 3, tweede lid) en te-

qui ne peuvent disposer des recours prévus à l'article 577-9 (§3, alinéa 3).

Concernant la publicité de ces actes, le projet distingue les décisions et les modifications selon le moment auquel elles ont été adoptées :

a) Les dispositions et décisions adoptées *avant* la concession du droit réel ou du droit d'occupation doivent, pour être opposables au copropriétaire ou à l'occupant, lui être communiquées par le concédant du droit au moment de la concession du droit, c'est-à-dire, par exemple, par le vendeur d'un lot au moment de la vente, par le bailleur au moment de la conclusion du bail; le texte impose cette communication au concédant du droit.

Si le concédant manque à son obligation de communication, ces actes deviennent opposables au titulaire d'un droit réel ou d'un droit personnel à partir du moment où le syndic les lui a communiqués par lettre recommandée à la poste.

La responsabilité contractuelle encourue par le concédant en raison de ce manquement donnera lieu à un éventuel recours de l'occupant, conformément au droit commun.

b) Les dispositions et décisions adoptées *postérieurement* à la concession du droit réel ou du droit d'occupation sont rendues opposables par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Enfin, l'alinéa 4 du paragraphe 3 ouvre aux occupants un droit de recours particulier destiné à pallier leur absence au sein de l'assemblée générale, et le fait qu'ils ne peuvent exercer les recours organisés par l'article 577-9.

Tout occupant de l'immeuble qui n'y jouit pas d'un droit réel sur un bien privatif peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute modification du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice propre.

Pour des raisons de sécurité juridique, l'action doit être intentée par l'occupant dans les trois mois qui suivent la communication qui lui en a été faite.

Si le requérant s'estime gravement lésé par une application immédiate de la modification ou de la décision intervenue, il a le droit d'en demander la suspension au juge. Cette disposition constitue une application concrète de la règle générale de l'article 19, alinéa 2, du Code judiciaire.

Le projet assume ainsi une protection efficace des intérêts de tous les occupants de l'immeuble, sans

vens voorzien in een bijzonder rechtsmiddel ten behoeve van de bewoners die geen gebruik kunnen maken van het rechtsmiddel bedoeld in artikel 577-9 (§3, derde lid).

Met betrekking tot de openbaarmaking van die akten maakt het ontwerp op het stuk van de beslissingen en de wijzigingen een onderscheid naar gelang van het tijdstip waarop zij zijn aangenomen :

a) Om aan de medeëigenaar of aan de bewoner tegenstelbaar te zijn moeten de beslissingen en de wijzigingen die zijn aangenomen *voor* het verlenen van het zakelijk recht of van het recht tot bewoning, door de verlener aan betrokkene worden medege-deeld op het tijdstip van de verlening van het recht, dat wil zeggen bijvoorbeeld door de verkoper van een kavel op het tijdstip van de verkoop of door de verhuurder bij het sluiten van de huurovereenkomst. De tekst maakt voornoemde kennisgeving verplicht voor de verlener van het recht.

Indien de verlener zijn verplichting tot kennisgeving niet nakomt, worden die akten aan de houder van het zakelijk recht of van het persoonlijk recht tegenstelbaar vanaf het tijdstip waarop de syndicus ze hem bij ter post aangetekende brief heeft doen toekomen.

De verantwoordelijkheid waarvoor de verlener op grond van de overeenkomst wegens niet-naleving van die verplichting kan worden gesteld, kan overeenkomstig het gemeen recht vanwege de bewoner aanleiding geven tot de instelling van een beroep.

b) De bepalingen en beslissingen die na het verlenen van het zakelijk recht of van het recht tot bewoning worden aangenomen, worden tegenstelbaar door de kennisgeving die op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief wordt gedaan.

Het vierde lid van paragraaf 3 tenslotte voorziet ten behoeve van de bewoners in een bijzonder rechtsmiddel, dat erop is gericht een tegengewicht te bieden voor hun afwezigheid op de algemene vergadering, alsook voor het feit dat zij geen gebruik kunnen maken van de rechtsmiddelen omschreven in artikel 577-9.

Iedere bewoner van het onroerend goed die geen zakelijk recht over een privaat goed heeft, kan aan de rechter om de vernietiging of de herziening verzoeken van iedere wijziging in het huishoudelijk reglement of van iedere beslissing van de algemene vergadering, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Om redenen van rechtszekerheid moet de vordering door de bewoner worden ingesteld binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing.

Indien de verzoeker zich ernstig benadeeld acht door de onmiddellijke toepassing van de wijziging of van de getroffen beslissing, heeft hij het recht aan de rechter de schorsing ervan te vragen. Die bepaling is een feitelijke toepassing van de algemene regel omschreven in artikel 19, tweede lid, van het Gerechtelijk Wetboek.

Het ontwerp zorgt op die wijze voor een doeltreffende bescherming van de belangen van alle bewo-

mettre en péril la nécessaire gestion par les seuls propriétaires indivis de leur patrimoine commun.

Article 577-11

Cet article traite de la délicate question de la transmission de la propriété d'un lot.

Le premier paragraphe règle les relations entre l'acquéreur et le vendeur, le deuxième concerne les relations entre le copropriétaire sortant et la copropriété.

Paragraphe 1^{er}

Cette disposition est centrée sur le problème spécifique qui se pose en cas de transmission de la propriété d'un lot : à savoir qui, du copropriétaire sortant ou du copropriétaire entrant, sera tenu de payer le coût des dépenses, qui, quoique certaines au moment de la transmission du lot, ne sont pas encore exigibles à cette date.

Le projet ne règle cependant que l'obligation à la dette. La contribution à la dette relève bien entendu du domaine de la liberté contractuelle et peut faire l'objet d'une convention spécifique entre l'ancien et le nouveau copropriétaire, ou d'une disposition testamentaire.

Sur le plan de l'obligation à la dette donc, l'article 577-11, § 1^{er}, prévoit de manière impérative que les dépenses, certaines au moment de la transmission du lot, qu'il détermine, incombent au nouveau copropriétaire.

Cette option est celle qui répond le mieux à l'intérêt de la copropriété car elle présente l'avantage de la sécurité.

Elle peut en outre être jugée acceptable dans le chef du copropriétaire acquéreur dans la mesure où le projet complète le principe qu'il énonce par la mise sur pied d'un mécanisme destiné à assurer l'information du copropriétaire entrant quant à l'existence de ces différentes dettes, et à garantir ainsi la transparence dans ses relations avec l'ancien copropriétaire.

A cette fin, le texte charge le notaire instrumentant de rechercher, auprès du syndic, l'information relative aux diverses dettes, et de la communiquer au candidat acquéreur. Au syndic incombe par ailleurs, en application de l'article 577-8, §3, relatif à ses devoirs, l'obligation de fournir le relevé des diverses dettes visées à l'article 577-11, §1^{er}, dans les quinze jours de la demande qui est faite par le notaire.

Le notaire répondra de ses obligations de recherche et d'information au regard de sa responsabilité professionnelle de droit commun. Il n'est pas nécessaire d'indiquer quoi que ce soit à ce sujet.

ners van het onroerend goed zonder het noodzakelijke beheer door de medeëigenaars van hun gemeenschappelijk vermogen in gevaar te brengen.

Artikel 577-11

Dit artikel heeft betrekking op het probleem van de overdracht van de eigendom van een kavel.

Paragraaf 1 regelt de betrekkingen tussen de verkrijger en de verkoper, paragraaf 2 betreft de betrekkingen tussen de uittredende medeëigenaar en de medeëigendom.

Paragraaf 1

Deze bepaling behandelt het specifieke probleem dat ontstaat wanneer de eigendom van een kavel wordt overgedragen, te weten wie, de uittredende medeëigenaar of de nieuwe medeëigenaar, ertoe is gehouden de kosten van de uitgaven te betalen, hoewel bepaalde van die kosten op het tijdstip van de overdracht van de kavel nog niet opeisbaar zijn.

Het ontwerp regelt evenwel alleen de verplichting tot het betalen van de schuld. De bijdragen in de schuld zijn uiteraard afhankelijk van de bepalingen van de overeenkomst en kunnen het voorwerp zijn van een bijzonder akkoord tussen de oude en de nieuwe medeëigenaar, of van een testamentaire beschikking.

In verband met de verplichting tot het betalen van de schuld bepaalt artikel 577-11, § 1, op dwingende wijze dat de bedragen verschuldigd op het tijdstip van de overdracht van de kavel en die in voornoemd artikel worden omschreven, moeten worden betaald door de nieuwe medeëigenaar.

Een dergelijke bepaling komt het best tegemoet aan de belangen van de medeëigendom omdat zij rechtszekerheid biedt.

Zij kan bovendien worden aanvaard door de medeëigenaar-verkrijger aangezien het ontwerp het beginsel dat het instelt, aanvult met een regeling die erop is gericht ervoor te waken dat de nieuwe medeëigenaar wordt ingelicht over het bestaan van die schulden en zodoende de doorzichtigheid van zijn betrekkingen met de oude medeëigenaar te waarborgen.

Te dien einde belast de tekst van het ontwerp de optredende notaris ermee bij de syndicus informatie in te winnen betreffende de verschillende schulden en ze te verstrekken aan de kandidaat-koper. Bij toepassing van artikel 577-8, § 3, dat betrekking heeft op de taken van de syndicus, is deze laatste overigens verplicht de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 1, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek daartoe van de notaris.

De notaris is uit hoofde van zijn beroepsverantwoordelijkheid in het gemeen recht verantwoordelijk voor de naleving van zijn verplichtingen van onderzoek en voorlichting. Er moet ter zake niets worden bepaald.

L'avant-dernier alinéa prévoit cependant le cas où le syndic serait négligent et ne répondrait pas à la demande du notaire, car il y a lieu de décharger le notaire de toute responsabilité, à l'égard des parties, étant donné qu'il se trouverait dans ce cas devant une carence qui ne lui serait pas imputable. Il appartient alors à l'acquéreur potentiel, ainsi informé de la carence du syndic, de décider de s'engager dans ces conditions ou pas.

Quelles sont à présent les dépenses dont le projet décide impérativement qu'elles sont à la charge du nouveau copropriétaire ?

Trois hypothèses ont été retenues :

1. Lorsque l'assemblée générale a décidé avant la date de la transmission d'entreprendre des travaux de conservation, d'entretien, de réparation ou de réfection mais que le paiement de ceux-ci n'est exigible qu'après cette transmission, le copropriétaire nouveau qui bénéficiera de ces travaux utiles, voire indispensables, supportera le coût de ceux-ci en fonction de sa quote-part dans les biens indivis.

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

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

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

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

Le texte affirme également, afin d'éviter toute controverse, un principe logique : à savoir que le nouveau copropriétaire n'est tenu des charges ordinaires (telles que les consommations d'énergie par exemple) qu'à partir de la date de la transmission du lot.

Seules ont été prévues les hypothèses ou des sommes seraient dues à la copropriété. Si, postérieure-

Het voorlaatste lid voorziet evenwel in het geval waarin de syndicus nalatig is en niet ingaat op het verzoek van de notaris. De notaris moet immers in dat geval worden ontlast van alle verantwoordelijkheid ten aanzien van de partijen aangezien het verzuim niet aan hem is te wijten. Het komt dan aan de eventuele koper, die op de hoogte is gebracht van het verzuim van de syndicus, toe om onder die voorwaarden al dan niet een verbintenis aan te gaan.

Welke zijn nu de uitgaven waarvan het ontwerp heeft beslist dat zij vernicht ten laste zijn van de nieuwe eigenaar ?

Er is in drie gevallen voorzien :

1. Indien de algemene vergadering voor de datum van de overdracht beslist heeft werken van behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing uit te voeren, met dien verstande dat de betaling van de desbetreffende kosten slechts na de overdracht opeisbaar wordt, draagt de nieuwe medeëigenaar, die voordeel haalt uit die nuttige of zelfs onontbeerlijke werken, die kosten, naar verhouding van zijn aandeel in de onverdeelde goederen.

Bedoelde uitgaven zijn dus alle uitgaven omschreven in artikel 577-2. Uitgaven uit weelde zijn uitgesloten : de nieuwe medeëigenaar moet daartoe niet bijdragen aangezien het gaat om werken die niet onontbeerlijk zijn en hij niet heeft deelgenomen aan de vergadering die erover heeft beraadslaagd;

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

3. Indien de vereniging van medeëigenaars voor de datum van de overdracht betrokken was bij een geschil, draagt de nieuwe medeëigenaar eveneens de proceskosten. Het proces kan immers worden beëindigd vele jaren na de overdracht van de kavel en de terugvordering van de verschuldigde bedragen bij de vroegere medeëigenaar zou in dat geval zeer moeilijk of zelfs onmogelijk zijn.

Er moet worden opgemerkt dat in ieder van de drie gevallen de datum van de overdracht als maatstaf wordt aangenomen bij de verdeling van de lasten en de kosten. In dat verband wordt uitgegaan van het gemeenrechtelijk beginsel volgens hetwelk tussen partijen onderling de datum van de overdracht de datum is waarop de overeenkomst is gesloten; een overeenkomst of een overlijden kan door de overschrijving ervan aan derden worden tegengeworpen, hoewel de derden het bestaan van die overeenkomst door alle rechtsmiddelen kunnen aantonen.

Ten einde enige controverse ter zake te voorkomen, huldigt de tekst eveneens een logisch beginsel : de nieuwe medeëigenaar is slechts gehouden tot betaling van de gewone lasten (zoals bijvoorbeeld de kosten voor energieverbruik) vanaf de datum van overdracht van de kavel.

Er wordt alleen voorzien in de gevallen waarin bedragen verschuldigd zijn aan de medeëigendom.

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

Paragraphe 2

Ce paragraphe règle les rapports existant entre le copropriétaire sortant et l'association des copropriétaires. Il traite de deux notions bien connues dans la pratique :

— *le fonds de roulement*, c'est-à-dire 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 biens communs;

— *le fonds de réserve* qui, lui, est constitué de 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 et le renouvellement de l'ascenseur, etc...

Le texte établit, conformément à la pratique constatée, que le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement qui correspond à la période durant laquelle il n'a pas effectivement joui des biens communs. C'est une solution logique qui rencontre d'ailleurs le principe rappelé au paragraphe 1^{er} suivant lequel le nouveau copropriétaire supporte les charges ordinaires qui se rapportent à la période postérieure à la date de la transmission.

Par contre, sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association. La solution est ici aussi logique puisqu'elle correspond au fait qu'au fur et à mesure de l'amortissement des gros éléments d'équipement, l'association des copropriétaires reconstitue un capital permettant le renouvellement à la date voulue. Les apports de fonds périodiques à ce fonds de réserve constituent donc en quelque sorte la contrepartie de la jouissance des gros éléments d'équipement tels que le chauffage et il semble tout à fait logique d'en laisser la propriété à l'association des copropriétaires afin qu'elle puisse faire face à leur remplacement.

Indien de medeëigendom na de overgang ofwel de opbrengst van de verkoop van een goed int, ofwel allerhande premies, ofwel schadevergoeding door derden betaald na afloop van een rechtsgeding of van een transactie, of enig ander bedrag, wordt over de bestemming van die gelden beslist door de algemene vergadering. De vroegere medeëigenaar mag geen enkel gedeelte daarvan opeisen. Het is ook maar normaal dat het beslissingsorgaan van de medeëigendom eigenmachtig beslist over de aanwending van dergelijke inkomsten.

Paragraaf 2

Deze paragraaf regelt de betrekkingen tussen de uittredende medeëigenaar en de vereniging van medeëigenaars. Hij behandelt twee begrippen die in de praktijk goed zijn gekend :

— *het werkkapitaal*, dat wil zeggen de som van de voorschotten betaald door de medeëigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven zoals verwarmings- en verlichtingskosten;

— *het reservekapitaal*, dat bestaat uit de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van de lift, enz...

De tekst bepaalt, overeenkomstig de vastgestelde gebruiken, dat de uittredende medeëigenaar schuld-eiser van de vereniging van medeëigenaars is voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten. Dit is een logische oplossing die tegemoet komt aan het beginsel gehuldigd in paragraaf 1 volgens hetwelk de nieuwe medeëigenaar de gewone lasten draagt die betrekking hebben op de periode na de datum van de overdracht.

Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft daarentegen eigendom van de vereniging. Ook deze oplossing is logisch aangezien naarmate de grote elementen van de uitrusting zijn afgeschreven, de vereniging van medeëigenaars opnieuw een kapitaal bijeenbrengt dat de vernieuwing ervan op de gewenste datum mogelijk maakt. Periodieke inbrengen van gelden in dat reservekapitaal zijn derhalve in zekere zin de compensatie voor het genot van de grote elementen van de uitrusting zoals de verwarming, en het is niet meer dan logisch dat dit kapitaal eigendom blijft van de vereniging van medeëigenaars zodat zij kan instaan voor de vervanging ervan.

Sous-Section V

*De la dissolution et de la liquidation**Article 577-12*

Cet article traite des causes et des modalités de la dissolution de l'association des copropriétaires.

Il reprend les trois causes possibles de dissolution de l'association des copropriétaires :

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

L'*alinéa 1^{er}* énonce la règle de principe. L'association des copropriétaires est liée au concept de la copropriété forcée. Dès que l'état d'indivision cesse, l'association des copropriétaires doit être dissoute, puisqu'elle perd sa raison d'être. Ce sera le cas lorsque toutes les quotes-parts sont réunies entre les mains d'une seule personne, ou lorsque l'immeuble bâti ou le groupe d'immeubles bâtis fait l'objet d'une expropriation totale.

Il y a cependant un cas dans lequel cette dissolution ne peut se faire de plein droit : la destruction même totale de l'immeuble bâti ou du groupe d'immeubles bâtis. Cette précision est apportée à l'*alinéa 2*. On ne peut pas perdre de vue qu'en pratique la copropriété forcée naît pour ainsi dire toujours de la volonté de l'homme, soit par convention soit par un acte unilatéral, la prescription acquisitive étant négligeable en ce cas. La volonté de l'homme doit être respectée même dans le cas de la destruction. A supposer même que l'immeuble bâti ou le groupe d'immeubles bâtis soit totalement détruit, subsistent du moins les débris et le terrain qui servait d'assiette aux constructions. Partant de là, l'assemblée générale doit conserver toute liberté de décision, même dans ce cas précis et néanmoins grave.

La deuxième cause de dissolution est reprise à l'*alinéa 3*. Eu égard aux principes énoncés ci-dessus, le projet dispose que l'association peut également être dissoute à l'unanimité des voix. Tous les copropriétaires doivent être présents ou représentés. On comprendra aisément qu'une pareille décision est importante et qu'il est opportun qu'elle soit constatée par écrit. C'est pourquoi, un acte authentique est exigé, afin de fournir toutes les garanties nécessaires à la sauvegarde des intérêts de tous.

L'*alinéa 4* prévoit la troisième cause : la dissolution prononcée par le juge. Il se peut en effet qu'une ou plusieurs personnes, ou certains faits, forment une entrave à une dissolution nécessaire. Tout intéressé - un ou plusieurs copropriétaires ou un tiers -

Onderafdeling V

*Ontbinding en vereffening**Artikel 577-12*

Dit artikel heeft betrekking op de oorzaken en de modaliteiten van de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars.

De tekst bevat de drie mogelijke gronden van ontbinding van de vereniging van medeëigenaars :

- ontbinding van rechtswege;
- ontbinding beslist door de algemene vergadering van medeëigenaars;
- ontbinding uitgesproken door de rechter, op verzoek van iedere belanghebbende.

Het *eerste lid* legt de beginselregel vast. De vereniging van medeëigenaars wordt verbonden met de rechtsfiguur van de gedwongen medeëigendom. Zodra de toestand van onverdeeldheid ophoudt te bestaan, moet de vereniging van medeëigenaars uiteraard worden ontbonden aangezien zij haar reden van bestaan verliest. Dat is onder meer zo wanneer alle aandelen verenigd zijn in de handen van een enkele persoon, of wanneer het gebouw of de groep van gebouwen geheel onteigend wordt.

De ontbinding van rechtswege is echter niet mogelijk in geval van vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen. Dit wordt nader bepaald in het tweede lid. Men mag immers niet uit het oog verliezen dat de gedwongen medeëigendom in de praktijk bijna steeds ontstaat uit de menselijke wil, ofwel op grond van een overeenkomst, ofwel door een eenzijdige handeling (in dat geval kan de verkrijgende verjaring verwaarloosd worden). De menselijke wilsuiking moet ook in geval van vernietiging van het gebouw in acht worden genomen. Ook al is het gebouw of de groep van gebouwen volledig vernietigd, toch blijven er nog brokstukken en het stuk grond dat als funderingsgrondslag heeft gediend. De algemene vergadering moet dan ook iedere beslissingsbevoegdheid behouden, ook in dit welbepaalde, vrij ernstige geval.

De tweede grond voor ontbinding is vervat in paragraaf 1, 3°. Het ontwerp van wet bepaalt dat de vereniging van medeëigenaars bij eenparigheid van stemmen kan worden ontbonden, steeds op de grondslag van voormelde beginselen. Om iedere verwarring te voorkomen wordt uitdrukkelijk bepaald dat alle medeëigenaars aanwezig of op geldige wijze vertegenwoordigd moeten zijn. Een dergelijke beslissing is uiteraard belangrijk, en het is daarom ook wenselijk ze schriftelijk vast te leggen. Bijgevolg wordt een notariële akte geëist, zodat alle waarborgen worden geleverd voor de vrijwaring van de belangen van eenieder.

Het *vierde lid* omschrijft de derde grond voor ontbinding, te weten een rechterlijke uitspraak. Het is immers mogelijk dat een of meer personen, of bepaalde feiten de noodzakelijke ontbinding beletten. Iedere belanghebbende — een of meer medeëigenaars,

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

La dissolution de l'association des copropriétaires est un fait important, dont il est nécessaire que tout intéressé puisse prendre connaissance. Afin d'informer les tiers et de leur rendre la dissolution opposable, l'article 4 du projet de loi modifiant la loi hypothécaire, prévoit que, dans les cas prévus aux alinéas 3 et 4 du même article, la décision sera inscrite en marge de la transcription de l'acte authentique contenant les statuts de l'immeuble.

Article 577-13

La dissolution de l'association entraîne sa liquidation, la personnalité juridique de l'association des copropriétaires subsistant cependant pour les besoins de celle-ci.

Mutatis mutandis, les principes retenus pour la liquidation sont analogues à ceux prévus dans les lois coordonnées sur les sociétés commerciales. C'est la raison pour laquelle le paragraphe 3 y renvoie expressément. Il est en effet inutile de reprendre dans le présent projet des règles de droit qui existent déjà et peuvent être appliquées. Le présent projet ne règle par conséquent que les problèmes propres à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Etant donné l'importance de la liquidation, le paragraphe 4 impose que la clôture de celle-ci soit constatée par acte notarié et indique ce que cet acte doit contenir. Afin de rendre la clôture opposable aux tiers et de les en informer, cet acte doit être transcrit au bureau des hypothèques.

Enfin, le paragraphe 5 dispose que la prescription des actions pouvant être exercées contre les copropriétaires, l'association, le syndic et les liquidateurs est quinquennale, ceci afin d'éviter des procès tardifs.

Sous-Section VI

Article 577-14

Il n'est pas inutile de rappeler que les dispositions de la nouvelle section II sont, en principe impérati-

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

De ontbinding van de vereniging van medeëigenaars is een belangrijke aangelegenheid, zodat iedere belanghebbende kennis ervan moet kunnen nemen. Ten einde de derden in te lichten en opdat de ontbinding hen zou kunnen worden tegengeworpen, stelt artikel 4 van het ontwerp van wet tot wijziging van de hypotheekwet dat in de gevallen bepaald in de leden 3 en 4 van het zelfde artikel, de beslissing ingeschreven wordt op de kant van de overschrijving van de authentieke akte houdende de statuten van het onroerend goed.

Artikel 577-13

De ontbinding van de vereniging van medeëigenaars brengt de vereffening ervan mee. Zij behoudt evenwel haar rechtspersoonlijkheid omdat zulks voor de vereniging noodzakelijk is.

De beginselen die van toepassing zijn op de vereffening, zijn mutatis mutandis analoog met die welke zijn vastgelegd in de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen. Daarom ook verwijst paragraaf 3 uitdrukkelijk naar die wetten. Het is immers onnodig in het onderhavige ontwerp rechtsregels op te nemen die reeds bestaan en die toepassing kunnen vinden. Het ontwerp van wet regelt bijgevolg alleen de problemen die specifiek zijn voor de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

Er moet worden opgemerkt dat paragraaf 2 een aanvullende bepaling is. De wijze van vereffening, de juiste omvang en de eventuele modaliteiten van de opdracht van de vereffenaar kunnen immers in de statuten of in een bijzondere overeenkomst worden opgenomen. Indien zulks niet het geval is, geschiedt de vereffening overeenkomstig de artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, en wordt de syndicus als vereffenaar beschouwd.

Gelet op de belangrijkheid van de vereffening, bepaalt paragraaf 4 dat zij verplicht bij notariële akte moet worden vastgelegd en schrijft diezelfde paragraaf voor welke vermeldingen de akte moet bevatten. Opdat de afsluiting aan derden kan worden tegengeworpen en om deze laatsten ervan in kennis te stellen, moet de akte worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Tot slot bepaalt paragraaf 5 dat de rechtsvorderingen tegen de medeëigenaars, de vereniging, de syndicus en de vereffenaar verjaren na verloop van vijf jaar, zulks teneinde te voorkomen dat na jaren nog processen worden aangespannen.

Onderafdeling VI

Artikel 577-14

Er moet aan worden herinnerd dat de bepalingen van de nieuwe afdeling II in beginsel van dwingende

ves, sauf s'il ressort du texte même de ces articles que le législateur a voulu laisser jouer dans une certaine mesure la liberté contractuelle.

TITRE III

Dispositions modificatives

Art. 3

Les termes actuels de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire (faisant état « d'actes ayant pour objet les droits respectifs des propriétaires d'étages », ...) y ont été insérés par la loi du 8 juillet 1924 « révisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété ». Ces termes manquent de précision et il paraît plus simple de les remplacer par une référence explicite à l'article 577 du projet.

Ce qui doit être transcrit, ce sont les statuts de l'immeuble.

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

Art. 4

Cet article a été commenté dans la partie de cet exposé consacrée à l'article 577-12.

Art. 5

Un alinéa est ajouté à l'article 84 de la loi hypothécaire. Il est rendu nécessaire par l'obligation de l'inscription marginale et le souci de faciliter la tâche du conservateur dans ses recherches.

Art. 6

Un des objectifs de la loi du 10 octobre 1913 fut de limiter à la période trentenaire les recherches hypothécaires. Etant donné que la personnalité juridique de l'association des copropriétaires est fondée entre autres sur la transcription de l'acte authentique visé à l'article 577-3 du présent projet, et qu'il doit être possible d'en être informé, une modification s'impose afin que tout intéressé puisse en prendre connaissance. Dans l'état actuel de la législation, en effet le conservateur n'est pas tenu de mentionner un tel acte si la publicité remonte à plus de trente ans.

aard zijn, behalve indien uit de tekst zelf van die artikelen blijkt dat de wetgever een zekere mate van contractuele vrijheid heeft willen toestaan.

TITEL III

Wijzigingsbepalingen

Art 3

De huidige termen van artikel 1 van de hypotheekwet (in verband met de akten betreffende de wederzijdse rechten van de eigenaars van verdiepingen) zijn ingevoegd bij de wet van 8 juli 1924 tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over medeëigendom. De inhoud ervan is onvoldoende duidelijk en het zou eenvoudiger zijn deze te vervangen door deze expliciete verwijzing naar artikel 577 van het ontwerp.

Het zijn immers de statuten van het onroerend goed die moeten worden overgeschreven.

De overschrijving is niet alleen nodig opdat de statuten aan derden kunnen worden tegengeworpen, zoals nu reeds het geval is, maar ook opdat de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid zou kunnen verkrijgen overeenkomstig artikel 577-5, § 1.

Art. 4

Dit artikel is behandeld in het gedeelte van de memorie gewijd aan artikel 577-12.

Art. 5

Aan artikel 84 van de hypotheekwet wordt een lid toegevoegd. Zulks was noodzakelijk geworden door de verplichting tot inschrijving op de kant en zal tevens de taak van de bewaarder op het stuk van de opzoeken vergemakkelijken.

Art. 6

Een van de doelstellingen van de wet 10 oktober 1913 bestond erin de opzoeken in hypothecaire aangelegenheden te beperken tot een tijdvak van dertig jaar. Vermits de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van medeëigenaars onder meer gegrond is op de overschrijving van de authentieke akte waarvan sprake is in artikel 577-3 van het ontwerp, en in de mogelijkheid moet worden voorzien om daarvan in kennis te worden gesteld, is een wijziging nodig opdat iedere belanghebbende ervan kennis kan nemen. In de huidige stand van de wetgeving moet de bewaarder een dergelijke akte immers niet vermelden, indien de bekendmaking meer dan dertig jaar geleden heeft plaatsgehad.

Art. 7

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

Art. 8

Le projet étend la compétence du juge de paix qui, actuellement déjà, connaît, quel que soit le montant de la demande, « des contestations ayant pour objet l'usage, la jouissance, l'entretien, la conservation ou l'administration du bien commun en cas de copropriété » : c'est l'article 591, 2°, du Code judiciaire. Bien que le texte actuel soit rédigé en termes généraux, il paraît nécessaire de préciser "expressis verbis" que les actions dont il est question à l'article 577-9, §§ 2, 3, 4, 6 et 7, et à l'article 577-10, § 3, relèvent de la compétence d'attribution du juge de paix.

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

Art. 9

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

TITRE IV

Dispositions transitoires

Art. 10

Il est hautement souhaitable que la loi nouvelle puisse s'appliquer à tous les immeubles ou groupes

Art. 7

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

Art. 8

Het ontwerp van wet breidt de bevoegdheid uit van de vrederechter, die thans reeds, ongeacht het bedrag van de vordering, kennis neemt van geschillen inzake gebruik, genot, onderhoud, behoud of beheer van het gemeenschappelijk goed in geval van medeëigendom (art. 591, 2°, Gerechtelijk Wetboek). Hoewel de huidige tekst in algemene bewoordingen is gesteld, blijkt het nodig uitdrukkelijk te vermelden dat de vorderingen bedoeld in artikel 577-9, §§ 2, 3, 4, 6 en 7, alsmede in artikel 577-10, § 3, tot de volstreekte bevoegdheid van de vrederechter behoren.

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

Art. 9

Overeenkomstig artikel 577-8, § 1 of § 5, doet de vrederechter op verzoek van iedere belanghebbende uitspraak op de vorderingen tot benoeming van de syndicus, of tot aanwijzing van een voorlopige bewindvoerder indien de syndicus niet bij machte is of verhinderd wordt om zijn taak te vervullen. Bijgevolg moet artikel 594 van het Gerechtelijk Wetboek dat de verschillende gevallen opsomt waarin de vrederechter op verzoekschrift uitspraak kan doen, worden aangevuld.

TITEL IV

Overgangsbepalingen

Art. 10

Het is ten eerste aangewezen dat de nieuwe wet toepassing vindt op alle bestaande gebouwen of groe-

d'immeubles bâtis existants. Sinon, son entrée en vigueur ne serait que très progressive. Pour qu'un immeuble déjà construit soit soumis à la nouvelle loi, il suffit que l'immeuble corresponde à la description donnée par l'article 577-3, alinéa 1^{er}, autrement dit qu'il soit divisé en lots (et par conséquent qu'il y ait des parties communes).

Le commentaire relatif à l'article 577-3 en projet répond aux observations formulées par le Conseil d'Etat à cet égard.

Art. 11

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

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

Art. 12

En vertu de l'article 577-6, § 5 le syndic ne pourra plus désormais être choisi comme mandataire, chargé de représenter les copropriétaires et de voter pour eux à l'assemblée générale. Comme il s'agit là d'une pratique courante, il s'imposait de ménager une période de transition. Un délai de six mois à paru suffisant pour permettre aux syndics en fonction de renoncer à leur mandat et pour donner aux copropriétaires ne pouvant pas voter eux-mêmes le temps de désigner leur nouveau représentant.

pen van gebouwen, zoniet zou haar inwerkingtreding slechts heel geleidelijk verlopen. Opdat een bestaand bestand gebouw onder de toepassing van de nieuwe wet zou vallen, volstaat het dat het gebouw beantwoordt aan de beschrijving gegeven in artikel 577-3, eerste lid; met andere woorden, het moet in kavels opgesplitst zijn (en, als gevolg daarvan, moet het gebouw ook gemeenschappelijke gedeelten bevatten).

Het commentaar met betrekking tot artikel 577-3 van het ontwerp komt tegemoet aan de opmerkingen die door de Raad van State op dit stuk zijn geformuleerd.

Art. 11

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

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

Art. 12

Op grond van artikel 577-6, § 5, kan de syndicus voortaan niet meer als houder van een volmacht worden aangewezen, die de medeëigenaars vertegenwoordigt en in hun plaats stemrecht uitoefent in de algemene vergadering. Aangezien zulks zeer gebruikelijk is, moest in een overgangperiode worden voorzien. Een periode van zes maanden is voldoende geacht om de huidige syndici de mogelijkheid te bieden afstand te doen van hun opdracht en aan de medeëigenaars die niet zelf kunnen deelnemen aan de stemming de nodige tijd te geven om een nieuwe vertegenwoordiger aan te wijzen.

Telle est, Mesdames, Messieurs, la teneur du
projet de loi qu'il vous est proposé d'adopter.

Le Ministre de la Justice,

M. WATHELET

Dat is, Dames en Heren, de strekking van het
ontwerp van wet dat U ter goedkeuring is voorge-
legd.

De Minister van Justitie,

M. WATHELET

AVANT-PROJET DE LOI
soumis à l'avis du Conseil d'Etat

relatif à la copropriété forcée

BAUDOUIN, ROI DES BELGES

A tous, présents et à venir,
SALUT.

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de la Justice est chargé de présenter, en Notre nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

Article 1^{er}

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

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

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

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

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

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

2° Le paragraphe 11 est abrogé.

Art. 2

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

CHAPITRE IV

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

Section I

Dispositions générales

Art. 577-3

Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés à l'article 577-2, § 9, et les règles du présent chapitre sont applicables à tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles

VOORONTWERP VAN WET
voorgelegd aan het advies van de Raad van State

betreffende de gedwongen medeëigendom

BOUDEWIJN, KONING DER BELGEN

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,
ONZE GROET.

Op de voordracht van Onze Minister van Justitie,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN: WIJ :

Onze Minister van Justitie is gelast, in Onze naam, bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

Artikel 1

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

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

1° § 9 wordt vervangen door de volgende bepaling :

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

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

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

2° § 11 wordt opgeheven.

Art. 2

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

HOOFDSTUK IV

Gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen

Afdeling I

Algemene bepalingen

Art. 577-3

De met betrekking tot gedwongen medeëigendom in artikel 577-2, § 9, uitgedrukte beginselen en de bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op ieder gebouw of

bâties dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

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

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

Art. 577-4

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

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

3° Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

— la répartition des charges;

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

— le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat.

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

L'existence de ce règlement doit être portée, par le syndic, à la connaissance de toute personne autorisée à occuper, à quelque titre que ce soit, une partie de l'immeuble.

Section II

Personnalité juridique de l'association des copropriétaires

Art. 577-5

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

— la transcription de l'acte notarié visé à l'article 577-3 à la conservation des hypothèques;

— la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins.

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

Elle a son siège au domicile ou au siège social du syndic ou, en attendant qu'il soit désigné, au lieu de la situation de l'immeuble.

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

groupe van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die ieder een gebouw of privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

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

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

Art. 577-4

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

2° De basisakte moet de beschrijving bevatten van het onroerend geheel, van de privative en de gemeenschappelijke gedeelten en het aandeel bepalen van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan iedere kavel is verbonden.

3° Het reglement van medeëigendom moet bevatten :

— de beschrijving van de rechten en plichten van iedere medeëigenaar betreffende de privative en de gemeenschappelijke gedeelten;

— de verdeling van de lasten;

— de wijze van bijeenroeping, de werking en de bevoegdheid van de algemene vergadering;

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

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

Het bestaan van dat reglement moet door de bestuurder ter kennis worden gebracht van ieder persoon die, uit welken hoofde ook, gerechtigd is een gedeelte van het gebouw te bewonen.

Afdeling II

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van medeëigenaars

Art. 577-5

1° De vereniging van medeëigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld worden :

— de overschrijving van de in artikel 577-3 bedoelde notariële akte op het hypotheekkantoor;

— het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

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

Zij heeft haar zetel in de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de bestuurder of, in afwachting dat deze is aangesteld, op de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

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

Section III

Administration de l'immeuble divisé

Art. 577-6

§ 1^{er}. — Chaque propriétaire de lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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

§ 2. Sauf si le règlement de copropriété en dispose autrement, l'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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

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

Le syndic ne peut être désigné comme mandataire.

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

Art. 577-7

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

- a) à la majorité des trois-quarts des voix :
 - de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
 - de tous travaux affectant les parties communes à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
 - de toute acquisition de biens communs nouveaux;
 - de tous actes de disposition des choses communes;
- b) à la majorité des quatre-cinquièmes des voix :
 - de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

Afdeling III

Beheer van het verdeeld onroerend goed

Art. 577-6

§ 1. — Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

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

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

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

§ 3. — Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen gelijk aan zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

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

De bestuurder kan niet als lasthebber worden aangesteld.

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

Art. 577-7

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

- a) bij meerderheid van drie vierden van de stemmen :
 - over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
 - over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de bestuurder kan beslissen;
 - over iedere verkrijging van nieuwe gemeenschappelijke goederen;
 - over alle akten van beschikking van gemeenschappelijke zaken;
- b) bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :
 - over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;

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

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

§ 2. — En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Hormis la destruction due à la faute d'un copropriétaire ou d'un occupant, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3. — Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Toutefois, lorsque cette modification résulte de l'acquisition ou de l'aliénation de parties communes, la majorité des trois-quarts suffit.

Art. 577-8

§ 1^{er}. — Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge de paix, à la requête de tout intéressé.

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

§ 2. — Dans le mois de sa date, l'acte portant désignation ou nomination du syndic est déposé par extrait, contre accusé de réception, au greffe de la justice de paix dans le ressort duquel l'immeuble est situé.

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

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

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

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

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

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

— d'exécuter ces décisions;

— d'accomplir tous actes conservatoires;

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

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

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

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

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

Behalve wanneer de vernietiging te wijten is aan de fout van een medeëigenaar of van een bezetter, zijn de medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom.

§ 3. — Over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de medeëigendom wordt met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars beslist.

Evenwel volstaat een drie vierde meerderheid wanneer de wijziging het gevolg is van de verkrijging of de vereenzaming van gemeenschappelijke gedeelten.

Art. 577-8

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

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

§ 2. — De akte houdende aanstelling of benoeming van de bestuurder wordt binnen een maand na de dagtekening ervan bij uittreksel, tegen ontvangstbewijs neergelegd op de griffie van het vrederecht van het rechtsgebied waarbinnen het onroerend goed gelegen is.

Naast de datum van de aanstelling of van de benoeming, bevat het uittreksel de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de bestuurder of, indien het een vennootschap is, haar rechtsvorm, haar firma of haar naam, en haar zetel.

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

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

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

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

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

— de beslissingen uit te voeren;

— alle bewarende maatregelen te treffen;

— het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren.

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

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

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

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

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

Section IV

Actions en justice Publicité — Opposabilité Mutations

Art. 577-9

§ 1^{er}. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic.

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

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

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision, à la majorité requise par la loi ou les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge afin qu'il se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise. Le juge statue en équité.

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

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

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

§ 5. In geval van verhindering of van tekortkoming van de bestuurder in de uitoefening van zijn opdracht, om welke reden ook, kan de rechter voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere belanghebbende een voorlopige bewindvoerder aanwijzen.

De in gebreke gebleven bestuurder moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

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

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

Afdeling IV

Rechtsvorderingen Openbaarheid — Tegenstelbaarheid Overgang

Art. 577-9

§ 1. De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

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

§ 2. Iedere medeëigenaar kan in rechte de nietigheid vragen van een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering.

Deze vordering moet binnen een maand na de beslissing worden ingesteld.

Wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de bij de wet of de statuten gestelde meerderheid, kan iedere benadeelde medeëigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt. De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

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

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

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder geldige reden daartegen verzet.

§ 5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de paragrafen 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die voortvloeit uit de weigering van de algemene vergadering om de gevraagde beslissing te nemen.

Art. 577-10

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

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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

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

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

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

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

Art. 577-11

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

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

Section V

Dissolution et liquidation

Art. 577-12

Paragraphe 1^{er}

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

Art. 577-10

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

De bestuurder houdt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer wijzigingen door de algemene vergadering worden beslist.

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

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

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

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

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

§ 4. Het neerleggen en het bijhouden van het huishoudelijk reglement, alsook het notuleren van de beslissingen van de algemene vergadering geschieden overeenkomstig de bepalingen van de paragrafen 1 en 2 van dit artikel, door diegenen die ermee belast worden, en op eigen verantwoordelijkheid.

Art. 577-11

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

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

Afdeling V

Ontbinding en vereffening

Art. 577-12

Paragraaf 1

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

2° La destruction, même totale, de l'immeuble bâti n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association.

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

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

Paragraphe 2

Dans les cas prévus au paragraphe 1^{er}, 3° et 4°, du présent article, la décision est inscrite en marge de la transcription de l'acte notarié visé à l'article 577-3; il en va de même pour l'acte introductif d'instance dans le cas prévu au 4°.

Art. 577-13

Paragraphe 1^{er}

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée exister pour sa liquidation.

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

Paragraphe 2

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

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

Paragraphe 3

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

Paragraphe 4

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

Paragraphe 5

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

Cet acte contient :

- l'indication de l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;
- l'indication des mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers et aux copropriétaires, et dont la remise n'aurait pu leur être faite.

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

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

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

Paragraaf 2

In de gevallen bepaald in § 1, 3° en 4°, wordt de beslissing ingeschreven op de kaart van de overschrijving van de notariële akte vermeld in artikel 577-3. Hetzelfde geldt voor de akte van rechtsingang in het geval bedoeld in 4°.

Art. 577-13

Paragraaf 1

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

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

Paragraaf 2

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

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

Paragraaf 3

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

Paragraaf 4

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

Paragraaf 5

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd die overgeschreven wordt op het bevoegde hypotheekkantoor.

De akte bevat :

- de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van medeëigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;
- de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden afgegeven.

Paragraphe 6

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

Art. 3

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

Art. 4

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

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

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

— par le demandeur, s'il s'agit d'une demande en justice, deux extraits sur timbre contenant les noms, prénoms, professions et domiciles des parties et le tribunal qui doit connaître de l'action;

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

Art. 5

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

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

Art. 6

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

« Les notaires chargés de dresser l'acte visé à l'article 577-13, § 5, du Code civil, indiqueront comme titre de

Paragraaf 6

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

Art. 3

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

Art. 4

In artikel 84 van dezelfde wet, wordt tussen het eerste en het tweede lid het volgende lid ingevoegd :

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

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

— door de eiser, indien het een rechtsovereenkomst betreft, twee uittreksels op zegel bevattende de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de partijen, alsmede de rechtbank die kennis moet nemen van de vordering;

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

Art. 5

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

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

Art. 6

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

« De notarissen belast met het opstellen van de akte bedoeld in artikel 577-13, § 5, van het Burgerlijk Wetboek,

propriété celui qui est mentionné dans l'acte visé à l'article 577-4, § 1^{er}, du Code civil. »

Art. 7

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

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

Art. 8

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

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

Art. 9

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

Art. 10

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

Art. 11

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

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

PAR LE ROI :

Le Ministre de la Justice,

M. WATHELET

geven de eigendomstitel aan die is vermeld in de akte bedoeld in artikel 577-4, § 1, van het Burgerlijk Wetboek. »

Art. 7

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

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

Art. 8

Artikel 594 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld als volgt :

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

Art. 9

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

Art. 10

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

Art. 11

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

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

VAN KONINGSWEGE :

De Minister van Justitie,

M. WATHELET

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice et des Classes moyennes, le 11 octobre 1989, d'une demande d'avis sur un projet de loi « relative à la copropriété forcée », et en ayant délibéré en ses séances des 6 décembre, 13 décembre 1989, 17 janvier, 7 février, 21 février et 28 février 1990, a donné le 28 février 1990 l'avis suivant :

OBSERVATIONS GENERALES

I. La copropriété forcée d'une immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis est définie dans l'article 577-3, alinéa 1^{er}, en projet dans des termes qui ne diffèrent guère de ceux utilisés dans l'actuel article 577bis, § 9. Une telle rédaction donné à penser que les auteurs de la loi en projet auraient entendu n'envisager qu'une seule hypothèse à savoir celle prévue dans l'article 577bis, § 9 précité, ce que semble confirmer l'application à la copropriété visée à l'article 577bis, § 9, des règles énoncées dans les articles 577-3 à 577-13 en projet. Si telle n'était pas l'intention des auteurs de la loi en projet, il conviendrait de modifier la rédaction de l'article 577-3, alinéa 1^{er}, en recourant à la notion d'appartement qui permettra de distinguer l'hypothèse envisagée dans ledit article de celle prévue dans l'article 577bis, § 9.

II. L'une des innovations de la loi en projet consiste, suivant l'exposé des motifs (p. 2) en ce que, lorsque les propriétaires indivis d'un immeuble à appartements auront exprimé, dans un acte notarié, la volonté de soumettre l'immeuble aux nouvelles règles légales et lorsque cet acte notarié comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété aura été transcrit au bureau de la conservation des hypothèques, les copropriétaires constitueront une association dotée de la personnalité juridique (article 577-5, § 1^{er}, du projet).

Toutefois, la rédaction de l'article 577-3, alinéa 2, manque de clarté et suscite des questions quant aux différentes situations pouvant se produire.

1. La copropriété indivise d'un immeuble à appartements se réalise après l'entrée en vigueur de la loi en projet.

a. Les copropriétaires expriment la volonté d'écarter l'application des règles légales nouvelles. Il semble bien que, d'après l'article 577-3, alinéa 2, ils puissent recourir à un acte sous seing privé pour y constater et y régler la copropriété indivise d'un immeuble à appartements, ce qui a été confirmé par le fonctionnaire délégué. Dans cette hypothèse, ils ne formeraient pas une association au sens de l'article 577-5 du projet.

b. Les copropriétaires entendent bénéficier des dispositions de la loi en projet. Ils devront, dans ce cas, manifester expressément, dans un acte notarié, leur volonté de constituer une association qui sera personnalisée à partir du moment où l'acte notarié constatant leur volonté de s'associer et comprenant un acte de base et un règlement de copropriété aura été transcrit au bureau de la conservation des hypothèques.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De Raad van State, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 11 oktober 1989 door de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Middenstand verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet « betreffende de gedwongen medeëigendom », heeft zich daarover beraden ter vergadering van 6 december, 13 december 1989, 17 januari, 7 februari, 21 februari en 28 februari 1990, en op 28 februari 1990 het volgende advies gegeven :

ALGEMENE OPMERKINGEN

I. De gedwongen medeëigendom van een gebouw of van een groep van gebouwen wordt in het ontworpen artikel 577-3, eerste lid, gedefinieerd in bewoordingen die nauwelijks verschillen van die welke zijn gebruikt in het huidige artikel 577bis, § 9. Zo'n redactie geeft te denken dat de stellers van de ontworpen wet de bedoeling hebben gehad om slechts één enkel geval in overweging te nemen, namelijk het geval bepaald in het genoemde artikel 577bis, § 9, wat lijkt te worden bevestigd door de toepassing op de medeëigendom bedoeld in artikel 577bis, § 9, van de voorschriften uitgevaardigd in de ontworpen artikelen 577-3 tot 577-13. Als dat niet de bedoeling is van de stellers van het wetsontwerp, zou de redactie van artikel 577-3, eerste lid, moeten worden gewijzigd door gebruik te maken van het begrip « appartement », waardoor het mogelijk zal zijn om een onderscheid te maken tussen het geval waarin het genoemde artikel voorziet en het geval bepaald in artikel 577bis, § 9.

II. Een van de nieuwigheden van de ontworpen wet bestaat volgens de memorie van toelichting (blz. 2) hierin dat wanneer de onverdeelde eigenaars van een flatgebouw in een notariële akte de wil te kennen zullen hebben gegeven de nieuwe wettelijke voorschriften toepasselijk te verklaren op het gebouw en wanneer die notariële akte, bestaande uit de basisakte en het reglement van medeëigendom, is overgeschreven op het kantoor van bewaaring der hypotheek, de medeëigenaars een vereniging met rechtspersoonlijkheid vormen (artikel 577-5, § 1, van het ontwerp).

De redactie van artikel 577-3, tweede lid, is evenwel niet erg duidelijk en roept vragen op omtrent de verschillende toestanden die zich kunnen voordoen.

1. De onverdeelde medeëigendom van een flatgebouw komt tot stand na de inwerkingtreding van de ontworpen wet.

a. De medeëigenaars geven de wil te kennen de nieuwe wettelijke voorschriften niet toe te passen. Het lijkt wel zo te zijn dat ze volgens artikel 577-3, tweede lid, gebruik kunnen maken van een onderhandse akte om daarin de onverdeelde medeëigendom van een flatgebouw vast te stellen en te regelen, wat door de gemachtigde ambtenaar is bevestigd. In dat geval vormen ze geen vereniging in de zin van artikel 577-5 van het ontwerp.

b. De medeëigenaars willen dat de bepalingen van de ontworpen wet op hen van toepassing zijn. In dat geval moeten zij in een notariële akte uitdrukkelijk de wil te kennen geven een vereniging op te richten die rechtspersoonlijkheid zal krijgen vanaf het ogenblik dat de notariële akte, waarin hun wil om zich te verenigen wordt vastgesteld en die bestaat uit een basisakte en een reglement van medeëigendom, is overgeschreven op het hypotheekkantoor.

c. Les copropriétaires d'un immeuble à appartements qui ont réglé leurs droits indivis dans un acte sous seing privé décident de rendre applicables à leur copropriété les articles 577-3 à 577-13 du projet. Ils devraient, dans ce cas, se réunir devant notaire et faire constater par celui-ci leur volonté unanime de constituer une association régie par les articles 577-3 et suivants.

d. Les copropriétaires ayant constitué entre eux une association au sens de l'article 577-5 de la loi en projet entendent y renoncer. Suivant l'exposé des motifs (p. 11), la renonciation à la personnalité juridique des copropriétaires est possible, mais à condition qu'elle soit décidée à l'unanimité des copropriétaires. L'hypothèse est d'ailleurs visée expressément dans l'article 577-12, 3°.

2. La copropriété indivise d'un immeuble à appartements existe déjà au moment de l'entrée en vigueur de la loi en projet.

a. La loi en projet ne s'y appliquera pas d'office même si la copropriété a fait l'objet d'un acte notarié (comprenant un acte de base et un règlement de copropriété) transcrit au bureau de la conservation des hypothèques. A défaut d'une manifestation de volonté constatée dans un acte notarié, la situation juridique des copropriétaires restera ce qu'elle était avant l'entrée en vigueur.

b. Les copropriétaires pourraient souhaiter bénéficier des règles légales nouvelles. Dans ce cas, ils devraient se réunir en assemblée générale et faire constater par un notaire leur volonté unanime de rendre applicables à leur copropriété les règles de la loi en projet.

Tel qu'il est commenté dans l'exposé des motifs, l'article 9 pourrait donner à entendre que l'entrée en vigueur de la loi nouvelle aura pour effet de greffer une association des copropriétaires sur toute indivision existante ayant pour objet un immeuble correspondant à la description donnée par l'article 577-3, alinéa 1^{er}, et dont les statuts auraient été transcrits, sans que la volonté unanime de constituer une association eut été expressément constatée. Pareille solution serait évidemment incompatible avec la liberté d'association garantie par l'article 20 de la Constitution.

Il se recommande, dès lors, de revoir la rédaction des articles 577-3, alinéa 2, et 577-4, § 1^{er}, en précisant clairement dans le premier de ces articles que la volonté de créer une association soit clairement manifestée, et de prévoir une disposition transitoire pour régler le statut des copropriétaires d'immeubles à appartements qui existaient avant l'entrée en vigueur de la loi en projet.

III. Suivant l'exposé des motifs :

« ... rien n'empêche la création de ce que l'on pourrait appeler des « organes-relais », notamment des conseils ou comités de gérance. Ces organes, dans l'esprit du projet, ne pourraient être conçus que comme des émanations de l'assemblée générale » (1).

Il serait préférable que la loi autorise la création d'un conseil de gérance et fixe les limites de sa compétence (2).

IV. Une autre innovation essentielle, suivant l'exposé des motifs (p. 2), est « l'opposabilité des actes qui constituent

c. De medeëigenaars van een flatgebouw die hun onverdeelde rechten in een onderhandse akte hebben geregeld, besluiten de artikelen 577-3 tot 577-13 van het ontwerp toepasselijk te verklaren op hun medeëigendom. In dat geval moeten ze bij een notaris samenkomen en deze hun unanieme wil laten vaststellen om een vereniging op te richten die is geregeld bij de artikelen 577-3 en volgende.

d. De medeëigenaars die onderling een vereniging hebben opgericht in de zin van artikel 577-5 van de ontworpen wet, willen ervan afzien. Volgens de memorie van toelichting (blz. 10) is het voor de medeëigenaars mogelijk om van de rechtspersoonlijkheid af te zien, maar wel op voorwaarde dat daartoe wordt besloten met eenparigheid van stemmen van de medeëigenaars. In dat geval wordt trouwens uitdrukkelijk voorzien in artikel 577-12, 3°.

2. De onverdeelde medeëigendom van een flatgebouw bestaat reeds op het ogenblik van de inwerkingtreding van de ontworpen wet.

a. De ontworpen wet is er niet ambtshalve op van toepassing, zelfs als voor de medeëigendom een notariële akte is opgemaakt (bestaande uit een basisakte en een reglement van medeëigendom) die is overgeschreven op het hypotheekkantoor. Bij gebrek aan een wilsuiking die in een notariële akte is vastgesteld, blijft de rechtstoestand van de medeëigenaars zoals ze vóór de inwerkingtreding was.

b. De medeëigenaars zouden kunnen wensen onder toepassing te vallen van de nieuwe wettelijke voorschriften. In dat geval moeten zij in algemene vergadering bijeenkomen en hun unanieme wil om de voorschriften van de ontworpen wet toepasselijk te verklaren op hun medeëigendom, door een notaris laten vaststellen.

Zoals artikel 9 in de memorie van toelichting is gecommentarieerd, zou het te denken kunnen geven dat de inwerkingtreding van de nieuwe wet tot gevolg zal hebben dat elke bestaande onverdeelde met als onderwerp een gebouw dat aan de beschrijving beantwoordt die in artikel 577-3, eerste lid, wordt gegeven en waarvan de statuten zijn overgeschreven, een vereniging van medeëigenaars krijgt, zonder dat de unanieme wil om een vereniging op te richten uitdrukkelijk is vastgesteld.

Bijgevolg verdient het aanbeveling om de redactie van de artikelen 577-3, tweede lid, en 577-4, § 1, te herzien door in het eerstgenoemde artikel duidelijk te bepalen dat de wil om een vereniging op te richten duidelijk te kennen gegeven moet zijn en om te voorzien in een overgangsbepaling tot regeling van het statuut van de medeëigenaars van flatgebouwen die vóór de inwerkingtreding van de ontworpen wet bestonden.

III. Volgens de memorie van toelichting :

« ... (belet) niets de oprichting van « tussenorganen ». Naar de geest van het ontwerp van wet, kunnen dergelijke organen slechts worden beschouwd als uitvloeisels van de algemene vergadering » (1).

Het zou beter zijn dat bij de wet machtiging wordt verleend om zo'n tussenorgaan op te richten en dat de bevoegdheid ervan wordt afgebakend (2).

IV. Een andere essentiële nieuwigheid bestaat volgens de memorie van toelichting (blz. 2) in « de tegenstelbaarheid

(1) Dans le texte français, il est question des « organes-relais, notamment des conseils ou comités de gérance ». Dans le texte néerlandais, il est uniquement question de « tussenorganen ».

(2) La loi française du 10 juillet 1965 fait mention de ce qu'elle appelle le « conseil syndical » en deux de ses articles, le 17 et le 21. Aux termes de l'article 21, alinéa 1^{er}, le conseil syndical a pour mission « d'assister le syndic et de contrôler sa gestion ».

(1) In de Franse tekst is er sprake van « des organes-relais, notamment des conseils ou comités de gérance ». In de Nederlandse tekst is er alleen sprake van « tussenorganen ».

(2) In de Franse wet van 10 juli 1965 is er in twee artikelen, de artikelen 17 en 21, sprake van de « conseil syndical ». Luidens artikel 21, eerste lid, heeft die raad als opdracht « d'assister le syndic et de contrôler sa gestion ».

ce que l'on pourrait appeler la « charte » de la copropriété : actes de base, règlements, etc... ».

L'article 577-10 de la loi en projet règle la publicité de ces actes. Suivant cette disposition, le dépôt du règlement d'ordre intérieur au domicile du syndic et les mises à jour de ce règlement par le syndic en assurent l'opposabilité aux tiers (paragraphe 1^{er} de l'article 577-10). De même, l'inscription des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires dans un registre déposé au domicile du syndic « assure l'opposabilité aux tiers de ces décisions » (paragraphe 2 du même article).

Dans le commentaire consacré à cet article dans l'exposé des motifs (p. 18), cette publicité considérée comme minimale doit permettre à tout tiers intéressé d'agir en justice « contre quiconque violerait une disposition des statuts (acte de base ou règlement de copropriété) ou du règlement d'ordre intérieur ou agirait à l'encontre d'une décision de l'assemblée générale ».

On examinera successivement la publicité donnée à l'acte de base et au règlement de copropriété, au règlement d'ordre intérieur et aux décisions de l'assemblée des copropriétaires.

L'acte de base et le règlement de copropriété doivent, suivant l'article 577-4 de la loi en projet, être établis par acte notarié et transcrits au bureau de la conservation des hypothèques (cette transcription étant l'une des conditions requises pour que l'assemblée des copropriétaires soit dotée de la personnalité juridique). Dès lors, toute modification de l'acte de base ou du règlement de copropriété décidée par l'assemblée des copropriétaires aux majorités requises n'est opposable aux tiers que si la décision modificative est transcrite au bureau de la conservation des hypothèques. L'inscription de ces décisions dans le registre déposé au domicile du syndic ne suffirait pas pour assurer leur publicité. Contrairement à l'opinion du fonctionnaire délégué, il ne peut se déduire de l'article 5 du projet que le conservateur des hypothèques serait autorisé à transcrire les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires actées au registre précité. Pour pouvoir être transcrites au bureau de la conservation des hypothèques, ces décisions devraient être prises en présence d'un notaire ou être consignées dans un acte sous seing privé déposé chez un notaire.

Les décisions de l'assemblée générale autres que celles qui modifieraient l'acte de base et le règlement de copropriété ne peuvent pas davantage être opposables aux tiers par leur seule inscription dans le registre déposé chez le syndic. Une décision de l'assemblée portant sur des travaux de réparation ou d'aménagement à faire aux parties communes de l'immeuble ne pourrait être invoquée à l'égard de l'acquéreur d'un appartement que si elle a été portée à sa connaissance au cours des pourparlers préalables à la passation de l'acte ou s'il devait en avoir connaissance grâce aux informations qu'il était tenu de recueillir. Et de même, l'assemblée des copropriétaires ne peut invoquer l'une de ses décisions à l'égard d'un tiers quelconque, même si elle a été inscrite dans le registre précité, que si ce tiers en a reçu connaissance ou s'il est tenu de la connaître en raison des obligations qui sont les siennes en vertu du droit commun.

van de akten die als het ware het « handvest » van de medeëigendom vormen, met name de basisakte, het huishoudelijk reglement, enz. »

Artikel 577-10 van de ontworpen wet regelt de openbaarheid van die akten. Volgens die bepaling wordt er door de neerlegging van het huishoudelijk reglement in de woonplaats van de bestuurder en door de bijwerkingen van dat reglement door de bestuurder, voor gezorgd dat het aan derden kan worden tegengeworpen (paragraaf 1 van artikel 577-10). Evenzo wordt er door de inschrijving van de beslissingen van de algemene vergadering van medeëigenaars in een register dat in de woonplaats van de bestuurder berust, voor gezorgd dat « diezelfde beslissingen aan derden (kunnen) worden tegengeworpen » (paragraaf 2 van hetzelfde artikel).

In het commentaar dat in de memorie van toelichting (blz. 18) aan dat artikel is gewijd, moet die vorm van openbaarmaking, die als een minimum wordt beschouwd, elke belanghebbende derde in staat stellen in rechte op te treden « tegen een ieder die een bepaling van de statuten (basisakte of reglement van medeëigendom) of van het huishoudelijk reglement schendt, of die handelt in strijd met een beslissing van de algemene vergadering ».

We zullen achtereenvolgens bekijken welke openbaarheid wordt gegeven aan de basisakte en aan het reglement van medeëigendom, aan het huishoudelijk reglement en aan de beslissingen van de vergadering van medeëigenaars.

De basisakte en het reglement van medeëigendom moeten volgens artikel 577-4 van de ontworpen wet bij een notariële akte worden vastgelegd en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor (dat overschrijven is een van de voorwaarden wil de vergadering van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid krijgen). Bijgevolg kan een wijziging van de basisakte of van het reglement van medeëigendom, waartoe door de vergadering van medeëigenaars is besloten met de vereiste meerderheid, eerst aan derden worden tegengeworpen indien de wijzigingsbeslissing op het hypotheekkantoor wordt overgeschreven. Het inschrijven van die beslissingen in het register dat in de woonplaats van de bestuurder berust, zal niet voldoende zijn om voor de openbaarheid ervan te zorgen. In tegenstelling tot de opvatting van de gemachtigde ambtenaar, kan uit artikel 5 van het ontwerp niet worden afgeleid dat de hypotheekbewaarder gemachtigd zou zijn om de beslissingen van de algemene vergadering van medeëigenaars die in het bovenvermelde register zijn opgetekend, over te schrijven. Om op het hypotheekkantoor te kunnen worden overgeschreven, moeten die beslissingen ten overstaan van een notaris worden genomen of worden opgenomen in een onderhandse akte die bij een notaris wordt neergelegd.

De andere beslissingen van de algemene vergadering dan die tot wijziging van de basisakte en het reglement van medeëigendom, kunnen evenmin aan derden worden tegengeworpen door de loutere inschrijving ervan in het register dat bij de bestuurder berust. Een beslissing van de vergadering over herstel- of verbouwingswerkzaamheden uit te voeren in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, kan eerst tegen de koper van een appartement worden ingeroepen als ze te zijner kennis is gebracht tijdens de besprekingen vóór het verlijden van de akte of als hij er kennis van moest hebben door de inlichtingen die hij verplicht was in te winnen. Evenzo kan de vergadering van medeëigenaars een van haar beslissingen — zelfs als die in het genoemde register is ingeschreven — eerst tegen onverschillig welke derde inroepen als deze er kennis van heeft gekregen of als hij geacht wordt er kennis van te hebben uit hoofde van zijn verplichtingen krachtens het gemeen recht.

Le règlement d'ordre intérieur dont la publicité et l'opposabilité aux tiers est assurée, suivant l'article 577-10, § 1^{er}, précité par son dépôt au domicile du syndic appelle une critique semblable. En effet, ce dépôt est insuffisant pour assurer une publicité minimale. Il faut que le règlement d'ordre intérieur soit communiqué à l'acquéreur d'un appartement, au moment de l'acquisition ou au locataire, lors de la conclusion du contrat de bail, c'est-à-dire à tout occupant de l'immeuble comme le prévoit d'ailleurs l'article 577-4, § 2, alinéa 2, en projet. Si le règlement d'ordre intérieur contient des dispositions concernant des tiers qui ne sont pas occupants de l'immeuble à un titre quelconque, par exemple des fournisseurs ou des visiteurs, ces dispositions ne peuvent leur être opposées que si elles ont été portées à leur connaissance par un affichage approprié dans celles des parties communes de l'immeuble qui leur sont accessibles.

D'ailleurs, l'article 577-10, §§ 1^{er} et 2, de la loi en projet, dans la mesure où il règle l'opposabilité aux tiers des actes précités n'a plus de raison d'être à la suite de l'observation particulière faite ci-dessous au sujet de l'article 577-10, § 3. En effet, suivant l'exposé des motifs (p. 18), l'action que tout tiers intéressé pourrait intentier contre quiconque violerait le règlement d'ordre intérieur ou les décisions de l'assemblée générale « suppose que les dispositions des statuts et du règlement d'ordre intérieur, de même que les décisions de l'assemblée générale fassent l'objet d'une forme de publicité et que, par ce moyen, soit instauré un système d'opposabilité ... ».

Or, la conclusion de l'observation faite sous l'article 577-10, § 3, est que l'action en justice doit être limitée à ceux qui occupent l'immeuble en copropriété, en vertu d'un droit prévu dans une convention, et qui ont donc reçu connaissance du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale ou tout au moins de celles qui les concernent.

Par conséquent, l'article 577-10, §§ 1^{er} et 2, s'ils peuvent prescrire le dépôt du règlement d'ordre intérieur chez le syndic et l'inscription des décisions de l'assemblée générale dans un registre déposé chez le même syndic ne peuvent pas faire de ce dépôt et de cette inscription une mesure de publicité ayant pour effet de rendre les actes ainsi déposés ou inscrits, opposables aux tiers.

V. Suivant l'article 577-9, § 2, alinéa 3 :

« Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge afin qu'il se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise. Le juge statue en équité ».

Cette disposition, dont le commentaire dans l'exposé des motifs est très succinct, est critiquable non seulement en ce qu'à défaut des distinctions nécessaires, elle autorise le juge compétent à prendre toute décision quel qu'en soit l'objet, mais surtout en ce qu'elle transpose à l'hypothèse envisagée dans la disposition en projet, une théorie — l'abus de minorité — qui a été conçue pour régir une hypothèse différente qui est celle de l'assemblée générale d'une société commerciale. En effet, une société commerciale possède un patrimoine pour lui permettre de réaliser son objet social. Si, à la suite d'un abus d'une minorité, le juge est appelé à

Een soortgelijke kritiek geldt voor het huishoudelijk reglement, dat volgens het genoemde artikel 577-10, § 1, openbaar wordt gemaakt en aan derden kan worden tegengeworpen door het neerleggen ervan in de woonplaats van de bestuurder. Die neerlegging is immers onvoldoende om te zorgen voor een minimale openbaarheid. Het huishoudelijk reglement moet ter kennis worden gebracht van de koper van een appartement, op het tijdstip van de koop, of van de huurder, bij het afsluiten van de huurovereenkomst, dat wil zeggen van elke bewoner van het gebouw, zoals het ontworpen artikel 577-4, § 2, tweede lid, trouwens voorschrijft. Als in het huishoudelijk reglement bepalingen staan betreffende derden die het gebouw niet in enige hoedanigheid bewonen, bijvoorbeeld leveranciers of bezoekers, kunnen die bepalingen hun pas worden tegengeworpen als ze te hunner kennis zijn gebracht bij gepaste aanplakking in die gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw waar-toe toegang hebben.

Trouwens heeft artikel 577-10, §§ 1 en 2, van de ontworpen wet, in zoverre het regelt dat de vorgemelde akten aan derden kunnen worden tegengeworpen, geen zin meer als gevolg van de bijzondere opmerking die hierna bij artikel 577-10, § 3, wordt gemaakt. Volgens de memorie van toelichting (blz. 18) is het immers zo dat de rechtsvordering die elke belanghebbende derde kan instellen tegen een ieder die het huishoudelijk reglement of de beslissingen van de algemene vergadering schendt, « veronderstelt dat de statuten en het huishoudelijk reglement, alsmede de beslissingen van de algemene vergadering openbaar worden gemaakt en dat aldus een stelsel van tegenstelbaarheid wordt ingevoerd ... ».

Nu is het besluit van de opmerking bij artikel 577-10, § 3, dat de rechtsvordering moet worden beperkt tot degenen die het gebouw in medeëigendom bewonen, krachtens een recht dat in een overeenkomst is vastgesteld, en die dus kennis hebben gekregen van het huishoudelijk reglement en van de beslissingen van de algemene vergadering of tenminste van de beslissingen die hen aanbelangen.

Bijgevolg kan artikel 577-10, §§ 1 en 2, wel voorschrijven dat het huishoudelijk reglement bij de bestuurder wordt neergelegd en dat de beslissingen van de algemene vergadering worden ingeschreven in een register dat bij diezelfde bestuurder berust, maar kan het van die neerlegging en die inschrijving geen maatregel van openbaarheid maken die tot gevolg heeft dat de akten die op die manier zijn neergelegd of ingeschreven, aan derden kunnen worden tegengeworpen.

V. Artikel 577-9, § 2, derde lid, luidt als volgt :

« Wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de bij de wet of de statuten gestelde meerderheid, kan iedere benadeelde medeëigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt. De rechter doet uitspraak naar billijkheid ».

Deze bepaling, die in de memorie van toelichting zeer kort gecommenterd wordt, is vatbaar voor kritiek, niet alleen omdat ze bij gebrek aan een noodzakelijk onderscheid de bevoegde rechter machtigt om welke beslissing ook te nemen, maar vooral omdat ze op het in de ontworpen bepaling bedoelde geval een theorie — die van het misbruik van een minderheid — toepast, die is uitgedacht tot regeling van een ander geval, dat van de algemene vergadering van een handelsvennootschap. Een handelsvennootschap heeft immers een vermogen om haar doel te bereiken. Als naar aanleiding van een misbruik van

se substituer à l'assemblée générale, sa décision prise à l'encontre de la société pourrait affecter l'avoir social sans porter atteinte au patrimoine de chacun des associés. Au contraire, la personne morale que constitue l'assemblée générale des copropriétaires n'a, suivant l'article 577-5, § 3, en projet, d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet; l'immeuble en copropriété en est exclu et les membres de l'assemblée générale restent propriétaires des quotes-parts de copropriété. Dès lors, la décision du juge qui, suivant la disposition en projet, se substituerait à l'assemblée générale, imposerait ou pourrait imposer des restrictions aux droits individuels des copropriétaires. En combinant la copropriété avec un régime sociétaire, les auteurs du projet ont, à tort, transféré à la personne morale créée en vertu de l'article 577-5, des compétences qui sont restées celles des copropriétaires.

Cette disposition doit, dès lors, être omise.

VI. S'il peut être renoncé au nouveau régime juridique de la copropriété forcée, en revanche, lorsque les copropriétaires ont manifesté la volonté de rendre le nouveau régime applicable à leur copropriété, ils ne peuvent pas adopter certaines des dispositions de la loi en projet ou en écarter d'autres. En effet, à quelques rares exceptions près, les dispositions en projet sont impératives, ce que confirme l'exposé des motifs suivant lequel :

« ... En cas de litige, le juge a le droit de décider que les règles contenues dans le chapitre IV s'appliqueront, lors même qu'une volonté expresse de soustraire l'immeuble bâti ou le groupe d'immeubles bâtis à ces règles (celles de la loi en projet) aurait été émise ... ».

L'article 577-11 qui détermine, en cas de mutation d'un lot, les dépenses que le nouveau propriétaire doit supporter, est une disposition impérative, malgré les mots « sans préjudice de dispositions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette » qui figurent dans la phrase introductive dudit article.

Ces mots doivent être compris comme signifiant que le vendeur et l'acquéreur pourraient convenir entre eux, par une stipulation de l'acte de vente que tout ou partie des dépenses énumérées dans ledit article seront supportées par le vendeur sans que cette stipulation soit opposable à l'assemblée des copropriétaires.

EXAMEN DU PROJET

Intitulé

L'intitulé serait mieux rédigé comme suit :

« Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété ».

Dispositif

Il est proposé de diviser l'actuel chapitre III intitulé « De la copropriété » du livre II, titre II, du Code civil en deux sections : une section première intitulée « De la copropriété ordinaire » et qui comprendrait l'article 577bis, § 1^{er} à § 8,

een minderheid, een beroep wordt gedaan op de rechter om zich in de plaats te stellen van de algemene vergadering, zou zijn beslissing ten aanzien van de vennootschap het vennootschapsvermogen kunnen treffen, zonder aan het vermogen van elk van de vennoten te raken. De rechtspersoon die de algemene vergadering van medeëigenaars is, heeft echter, volgens het ontworpen artikel 577-5, § 3, geen ander vermogen dan de roerende goederen nodig voor het bereiken van haar doel; het onroerend goed in medeëigendom is daarvan uitgesloten en de leden van de algemene vergadering blijven eigenaar van de aandelen in de medeëigendom. Bijgevolg zal of kan de beslissing van de rechter, die zich volgens de ontworpen bepaling in de plaats zou stellen van de algemene vergadering, de individuele rechten van de medeëigenaars inperken. Door de medeëigendom te combineren met een vennootschapsregeling hebben de stellers van het ontwerp ten onrechte bevoegdheden die aan de medeëigenaars zijn blijven toebehoren, overgedragen aan de rechtspersoon die is opgericht krachtens artikel 577-5. Deze bepaling moet bijgevolg vervallen.

VI. Er kan weliswaar worden afgezien van de nieuwe rechtsregeling van de gedwongen medeëigendom, maar wanneer de medeëigenaars de wil te kennen hebben gegeven de nieuwe regeling toepasselijk te verklaren op hun medeëigendom, kunnen zij niet sommige bepalingen van de ontworpen wet aannemen of er andere verwerpen. Op enkele zeldzame uitzonderingen na zijn de ontworpen bepalingen dwingend, wat wordt bevestigd door de memorie van toelichting, volgens welke :

« ... In geval van een geschil de rechter (kan) beslissen dat de bepalingen vervat in hoofdstuk IV van toepassing zijn, ook al is uitdrukkelijk de wil tot uiting gebracht om die rechtsregels (die van de ontworpen wet) niet toepasselijk te verklaren op het gebouw of op de groep van gebouwen ... ».

Artikel 577-11, dat bepaalt welke kosten de nieuwe eigenaar moet dragen in geval van overgang van een kavel, is een dwingende bepaling, ondanks de woorden « onverminderd de overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld », die in de inleidende volzin van het artikel staan.

Die woorden moeten zo worden begrepen dat de verkoper en de koper bij een beding van de koopakte onderling zouden kunnen overeenkomen dat alle of sommige in het genoemde artikel opgesomde uitgaven voor rekening van de verkoper zullen komen zonder dat dit beding aan de vergadering van medeëigenaars kan worden tegengeworpen.

ONDERZOEK VAN HET ONTWERP

Opschrift

Het zou beter zijn het opschrift als volgt te redigeren :

« Ontwerp van wet tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom ».

Bepalend gedeelte

Voorgesteld wordt het huidige hoofdstuk III, met als opschrift « Medeëigendom », van boek II, titel II, van het Burgerlijk Wetboek in twee afdelingen te verdelen : een afdeling I met als opschrift « Gewone medeëigendom », die

devenant l'article 577-2, et une section deux intitulée « De la copropriété forcée ».

Article 1^{er}

Paragraphe 1^{er}

L'article 1^{er}, § 1^{er}, serait mieux rédigé comme suit :

« *Article 1^{er}.* — § 1^{er}. Il est inséré dans le Code civil, au livre II, titre II, chapitre III, une section première intitulée « De la copropriété ordinaire » comprenant l'article 577*bis* inséré par la loi du 8 juillet 1924 revisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, qui en devient l'article 577-2 ».

Art. 2

Le texte suivant est proposé pour la phrase liminaire :

« *Article 2.* — Il est inséré dans le même code une section II intitulée « De la copropriété forcée » comprenant les articles 577-3 à 577-... »⁽¹⁾.

Il en résulte que la mention du chapitre IV est supprimée, que la section I — Dispositions générales devient la sous-section première — Dispositions générales.

Il en sera de même pour la suite du texte.

Art. 577-3

Cet article doit être revu pour tenir compte de l'observation générale II.

Art. 577-4

La numérotation par 1°, 2° et 3° des trois alinéas du paragraphe 1^{er} est à supprimer, mais il conviendrait de numéroter de cette façon les quatre tirets de l'énumération de l'alinéa 3.

Au paragraphe 2, l'alinéa 2 est à reporter à l'article 577-10 qui traite de la publicité du règlement d'ordre intérieur.

Sous-section II

Personnalité juridique de l'association des copropriétaires

Les observations qui seront faites à propos des dispositions de cette section le seront sous réserve de l'observation générale II relative à la question de la personnalité juridique.

Art. 577-5

Les mentions 1° et 2° sont à remplacer par les mentions § 1^{er} et § 2.

Au 1°, devenant le § 1^{er}, les deux tirets sont à remplacer par 1° et 2°.

⁽¹⁾ En raison des observations générales et particulières, la numération actuelle de la loi en projet pourrait devoir être modifiée.

zou bestaan uit artikel 577*bis*, § 1 tot § 8, dat artikel 577-2 wordt, en een afdeling II met als opschrift « Gedwongen medeëigendom ».

Artikel 1

Paragraaf 1

Het zou beter zijn artikel 1, § 1, als volgt te redigeren :

« *Artikel 1.* — § 1. In het Burgerlijk Wetboek, boek II, titel II, hoofdstuk III, wordt een afdeling I ingevoegd met als opschrift « Gewone medeëigendom » en bestaande uit artikel 577*bis*, ingevoegd bij de wet van 8 juli 1924 tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over medeëigendom, dat artikel 577-2 wordt ».

Art. 2

De volgende tekst wordt voorgesteld voor de inleidende volzin :

« *Artikel 2.* — In hetzelfde Wetboek wordt een afdeling II ingevoegd met als opschrift « Gedwongen medeëigendom » en bestaande uit de artikelen 577-3 tot 577-... »⁽¹⁾.

Daaruit volgt dat de vermelding van hoofdstuk IV vervalt en dat afdeling I — Algemene bepalingen, onderafdeling I — Algemene bepalingen wordt.

Hetzelfde geldt voor de rest van de tekst.

Art. 577-3

Dit artikel moet worden herzien om rekening te houden met algemene opmerking II.

Art. 577-4

De nummering met 1°, 2° en 3° van de drie leden van paragraaf 1 moet vervallen, maar de vier streepjes van de opsomming in het derde lid zouden wel op die manier genummerd moeten worden.

In paragraaf 2 moet het tweede lid worden verschoven naar artikel 577-10, dat over de openbaarheid van het huishoudelijk reglement handelt.

Onderafdeling II

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van medeëigenaars

De opmerkingen bij de bepalingen van deze afdeling worden gemaakt onder voorbehoud van algemene opmerking II betreffende de kwestie van de rechtspersoonlijkheid.

Art. 577-5

De vermeldingen 1° en 2° moeten worden vervangen door de vermeldingen paragraaf 1 en paragraaf 2.

In 1°, dat paragraaf 1 wordt, moeten de twee streepjes worden vervangen door 1° en 2°.

⁽¹⁾ Wegens de algemene en bijzondere opmerkingen is het mogelijk dat de nummering gewijzigd zou moeten worden.

Au premier tiret, devenant le 1^{er}, il y a lieu de remplacer les mots « l'acte notarié » par « l'acte authentique ».

Le 2^e, devenant le § 2, serait mieux rédigé comme suit :

« § 2. L'association des copropriétaires assure la conservation et l'administration de l'immeuble ou groupe d'immeubles bâtis. Elle ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de sa mission ».

Sous-section III

Administration de l'immeuble divisé

L'intitulé « Administration de l'immeuble divisé » doit être remplacé par l'intitulé « Administration de l'immeuble en copropriété forcée » (ou « Administration de l'immeuble indivis »).

Art. 577-6

Paragraphe 1^{er}

L'alinéa 2 ne vise qu'une partie des hypothèses qui peuvent se présenter. Il est, dès lors, préférable de laisser au droit commun le règlement de ces différentes hypothèses.

L'alinéa 2 doit donc être omis.

Paragraphe 2

Le paragraphe 2 de l'article 577-6 en projet pourrait donner à penser que le règlement de copropriété pourrait autoriser l'assemblée à délibérer valablement même si moins de la moitié des copropriétaires possédant moins de la moitié des quotes-parts étaient présents. Il résulte des explications du fonctionnaire délégué que le règlement de copropriété pourrait imposer des conditions plus sévères mais non des conditions moins sévères que celles de la loi en projet.

Le texte doit être précisé sur ce point.

Paragraphe 3

Il y a lieu de remplacer le mot « égal » par le mot « correspondant ».

Paragraphe 4

Il y a lieu d'ajouter les mots « d'un copropriétaire » à la fin de l'alinéa 3, puisque le syndic est, selon l'article 577-8, § 1^{er}, en projet, le mandataire de l'assemblée des copropriétaires.

Art. 577-7

Paragraphe 1^{er}

Il convient de remplacer l'énumération en a) et b) par 1^o et 2^o et de remplacer les tirets par a), b), c) ...

Tel qu'il est rédigé, le littéra a), deuxième tiret, devenant 1^o b), ce texte vise d'une part les travaux affectant les

Na het eerste streepje, dat 1^o wordt, dienen de woorden « notariële akte » te worden vervangen door de woorden « authentieke akte ».

De bepaling onder 2^o, die paragraaf 2 wordt, zou beter als volgt worden geredigeerd :

« § 2. De vereniging van medeëigenaars zorgt voor het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Ze kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor het vervullen van haar opdracht ».

Onderafdeling III

Beheer van het verdeeld onroerend goed

Het opschrift « Beheer van het verdeeld onroerend goed » moet worden vervangen door het opschrift « Beheer van het onroerend goed in gedwongen medeëigendom » (of « Beheer van het onverdeeld onroerend goed »).

Art. 577-6

Paragraaf 1

Het tweede lid doelt slechts op een deel van de gevallen die zich kunnen voordoen. Het verdient dan ook de voorkeur om het aan het gemeen recht over te laten die verschillende gevallen te regelen.

Het tweede lid moet dus vervallen.

Paragraaf 2

Paragraaf 2 van het ontworpen artikel 577-6 zou te denken kunnen geven dat het reglement van medeëigendom de vergadering zou kunnen machtigen om ook op geldige wijze te beraadslagen als minder dan de helft van de medeëigenaars, in het bezit van minder dan de helft van de aandelen, aanwezig is. Uit de uitleg van de gemachtigde ambtenaar blijkt dat het reglement van medeëigendom wel strengere maar geen minder strenge voorwaarden zou kunnen opleggen dan die van de ontworpen wet.

De tekst moet op dat punt worden verduidelijkt.

Paragraaf 3

De woorden « gelijk aan » dienen te worden vervangen door de woorden « dat overeenstemt met ».

Paragraaf 4

In het derde lid dienen na het woord « lasthebber » de woorden « van een medeëigenaar » te worden toegevoegd, omdat de bestuurder volgens het ontworpen artikel 577-8, § 1, de lasthebber van de vergadering van medeëigenaars is.

Art. 577-7

Paragraaf 1

De opsomming in a) en b) moet worden vervangen door 1^o en 2^o en de streepjes moeten worden vervangen door a), b), c) ...

Die tekst heeft, zoals hij geredigeerd is, met letter a), tweede streepje, die 1^o b) wordt, betrekking op, enerzijds,

parties communes qui devraient être décidés par la majorité des trois quarts des voix et, d'autre part, les travaux qui peuvent être décidés par le syndic.

Ce texte omet une troisième hypothèse qui est celle des travaux pouvant être décidés par l'assemblée des copropriétaires à la majorité simple. Il convient que cette troisième hypothèse soit mentionnée dans le texte et que la catégorie des travaux pour lesquels une majorité des trois quarts des voix est exigée soit mieux définie. La précision fournie dans l'exposé des motifs (p. 12) suivant laquelle ces travaux seraient « les travaux ou acquisitions utiles visant d'une manière générale à améliorer l'immeuble ou ses équipements communs ou à en accroître le rendement » est trop vague et les quelques exemples qui sont donnés ne suffisent pas à préciser les travaux pour l'exécution desquels une majorité des trois quarts des voix est requise.

Au littera a), troisième tiret, devenant 1° c), il conviendrait de préciser quelle est la nature des « biens communs nouveaux » acquis sur une décision prise à la majorité des trois quarts des voix. Il semble que les biens visés sont des biens immobiliers. Dans ce cas, il vaudrait mieux le préciser dans le texte. La même observation vaut pour le quatrième tiret, devenant d), dans la mesure où il vise des « choses communes ».

Si les biens visés aux troisième et quatrième tirets sont des biens immobiliers, le système conçu par les auteurs du projet prête à critique en ce qu'une majorité qualifiée pourra décider d'acquérir, d'aliéner ou de vendre des biens appartenant en indivision aux copropriétaires. Il résulte, en effet, de l'article 577-5, 2° (devenant § 2), que les biens immobiliers qui seraient acquis par une décision de l'assemblée générale ne pourraient pas appartenir à l'association des copropriétaires, mais seraient la propriété indivise des copropriétaires.

Si on peut accepter que les actionnaires minoritaires soient liés par les décisions de l'assemblée générale relatives au patrimoine de la société, on ne peut admettre que des copropriétaires soient, quant à leurs droits immobiliers propres, liés par des décisions de l'assemblée générale à une majorité spéciale.

Il va de soi que le texte n'appelle de critiques que s'il s'agit bien de biens immeubles, à l'exclusion des biens mobiliers.

Les troisième et quatrième tirets doivent être omis.

Paragraphe 2

L'alinéa 2 serait mieux rédigé comme suit :

« Sans préjudice des actions exercées contre le copropriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont ... (la suite comme au projet) ».

Paragraphe 3, alinéa 2

Cette disposition appelle les mêmes observations que celles qui ont été faites sous le § 1^{er}, 1°, c) et d).

L'alinéa 2 doit être omis.

de werkzaamheden aan de gemeenschappelijke gedeelten waarover zou moeten worden beslist bij meerderheid van drie vierde van de stemmen en, anderzijds, de werkzaamheden waarover kan worden beslist door de bestuurder.

Een derde geval wordt in die tekst onbesproken gelaten, namelijk de werkzaamheden waarover de vergadering van medeëigenaars bij gewone meerderheid kan beslissen. Die derde mogelijkheid behoort in de tekst te worden vermeld en de categorie van werkzaamheden waarvoor een drie vierde meerderheid vereist is moet beter worden omschreven. In de memorie van toelichting (blz. 12) worden die werkzaamheden nader omschreven als « werken of verkrijgingen die algemeen beschouwd het onroerend goed of de gemeenschappelijke voorzieningen moeten verbeteren of het rendement ervan verhogen ». Die omschrijving is te vaag en de enkele voorbeelden die worden gegeven zijn onvoldoende om duidelijk te maken voor de uitvoering van welke werkzaamheden een meerderheid van drie vierde van de stemmen vereist is.

In a), derde streepje, dat 1° c) wordt, zou moeten worden gepreciseerd van welke aard de « nieuwe gemeenschappelijke goederen » zijn die worden verkregen na een beslissing genomen bij een meerderheid van drie vierde van de stemmen. Het ziet ernaar uit dat de bedoelde goederen onroerende goederen zijn. In dat geval zou het beter zijn dat in de tekst te verduidelijken. Dezelfde opmerking geldt voor het vierde streepje, dat d) wordt, in zoverre daarin sprake is van « gemeenschappelijke zaken ».

Indien de bij het derde en het vierde streepje bedoelde goederen onroerende goederen zijn, is de door de indieners van het ontwerp opgezette regeling vatbaar voor kritiek in zoverre een gekwalificeerde meerderheid zal kunnen besluiten om goederen die in onverdeeldheid aan de medeëigenaars toebehoren te verkrijgen, te vervreemden of te verkopen. Uit artikel 577-5, 2° (dat paragraaf 2 wordt), blijkt immers dat de onroerende goederen die zouden zijn verkregen bij een beslissing van de algemene vergadering, niet zouden kunnen toebehoren aan de vereniging van medeëigenaars, doch de onverdeelde eigendom zouden zijn van de medeëigenaars.

Er kan weliswaar worden aangenomen dat de beslissingen van de algemene vergadering betreffende het vermogen van de vennootschap bindend zijn voor de aandeelhouders die een minderheid vormen, doch er kan niet worden aanvaard dat beslissingen die door de algemene vergadering met een bijzondere meerderheid zijn genomen, bindend zijn voor de medeëigenaars, wat hun eigen onroerende rechten betreft.

Tegen de tekst is er uiteraard slechts bezwaar te maken als het om onroerende goederen gaat, met uitzondering van de roerende goederen.

Het derde en het vierde streepje moeten vervallen.

Paragraaf 2

Het zou beter zijn het tweede lid als volgt te redigeren :

« Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de medeëigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de medeëigenaars ... (voorts zoals in het ontwerp) ».

Paragraaf 3, tweede lid

Bij die bepaling zijn dezelfde opmerkingen te maken als die welke zijn geformuleerd bij paragraaf 1, 1°, c) en d).

Het tweede lid dient te vervallen.

Art. 577-8

Paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}

Le syndic sera le plus souvent désigné par le promoteur. Il conviendrait, dès lors, de soumettre sa désignation à la ratification de la première assemblée générale comme le fait la loi française du 10 juillet 1965.

Paragraphe 1^{er}, alinéa 2

Cet alinéa trouverait mieux sa place dans le paragraphe 3 qui énumère les pouvoirs du syndic.

Paragraphe 2

Le texte néerlandais du paragraphe 2, alinéa 2, devrait être rédigé en tenant compte de la proposition qui a été faite dans la version néerlandaise du présent avis.

Au paragraphe 2, alinéa 4, les mots « du présent paragraphe » sont superflus et doivent être omis.

Paragraphe 3

Mieux vaut remplacer les tirets par 1°, 2°, 3° ...

Le premier tiret, devenant 1°, serait mieux rédigé comme suit :

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

Le quatrième tiret, devenant 4°, serait mieux rédigé comme suit :

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

Le cinquième tiret, devenant 5°, serait mieux rédigé comme suit :

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

Un 6° doit être inséré reproduisant l'article 577-8, § 1^{er}, alinéa 2, qui concerne la représentation des copropriétaires par le syndic.

Paragraphe 5

L'alinéa 1^{er} serait mieux rédigé comme suit :

« § 5. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge de paix peut désigner un administrateur provisoire pour la durée qu'il détermine, sur requête de tout intéressé. »

A l'alinéa 2, il y a lieu d'omettre le mot « défaillant ».

A l'alinéa 3, on peut se demander pourquoi le droit de demander la convocation de l'assemblée n'est prévu que dans une seule hypothèse. Il pourrait se faire qu'une réunion de l'assemblée des copropriétaires, en dehors des conditions prévues par le règlement de copropriété, soit nécessaire ou utile. L'assemblée générale devrait pouvoir être convoquée chaque fois que le souhaitent un nombre déterminé de copropriétaires, par exemple, ceux qui détiennent un cinquième des quotes-part de copropriété.

Art. 577-8

Paragraaf 1, eerste lid

De bestuurder wordt meestal aangewezen door de projectontwikkelaar. Die aanwijzing zou derhalve, zoals wordt voorgeschreven door de Franse wet van 10 juli 1965, ter bekrachtiging moeten worden voorgelegd aan de eerste algemene vergadering.

Paragraaf 1, tweede lid

Dit lid zou beter op zijn plaats zijn in paragraaf 3, waarin de bevoegdheden van de bestuurder worden opgesomd.

Paragraaf 2

In paragraaf 2, tweede lid, schrijve men :

« Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats ... (voorts zoals in het ontwerp) ».

In paragraaf 2, vierde lid, zijn de woorden « van deze paragraaf » overbodig en dienen ze te vervallen.

Paragraaf 3

Het zou beter zijn de streepjes te vervangen door 1°, 2°, 3° ...

Het zou beter zijn het eerste streepje, dat 1° wordt, als volgt te redigeren :

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

Het zou beter zijn het vierde streepje, dat 4° wordt, als volgt te redigeren :

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

Het zou beter zijn de tekst van het vijfde streepje, dat 5° wordt, als volgt te redigeren :

« 5° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te besturen ».

Er moet een 6° worden ingevoegd met de tekst van artikel 577-8, § 1, tweede lid, waarin sprake is van de vertegenwoordiging van de medeëigenaars door de bestuurder.

Paragraaf 5

Het zou beter zijn het eerste lid als volgt te redigeren :

« § 5. Bij verhindering of in gebreke blijven van de bestuurder kan de vrederechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere belanghebbende een voorlopige bewindvoerder aanwijzen. »

In het tweede lid dienen de woorden « in gebreke gebleven » te vervallen.

In het derde lid kan men zich afvragen waarom het recht om de bijeenroeping van de vergadering te vragen slechts in een enkel geval geldt. Het zou nodig of nuttig kunnen zijn een vergadering van de medeëigenaars te beleggen die niet noodzakelijk voldoet aan de door het reglement van medeëigendom gestelde voorwaarden. Het zou mogelijk moeten zijn dat de algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens als een bepaald aantal medeëigenaars daarom vragen, bijvoorbeeld zij die een vijfde van de aandelen in de medeëigendom bezitten.

Si l'intention du Gouvernement est de ne pas limiter la convocation de l'assemblée générale par un certain nombre de copropriétaires à la seule hypothèse de la défaillance du syndic, cette disposition trouverait mieux sa place dans l'article 577-6 qui est relatif à l'assemblée générale des copropriétaires. Il faudrait préciser que, dans l'hypothèse de la défaillance du syndic, ce sont les copropriétaires qui prendraient l'initiative de convoquer l'assemblée des copropriétaires.

Art. 577-9

Paragraphe 2, alinéa 2

Cet alinéa prévoit que l'action en annulation visée à l'alinéa 1^{er} doit être intentée dans le mois de la décision. Ce délai est particulièrement court si on tient compte que la date de la décision pourrait ne pas être connue immédiatement de celui qui souhaiterait intenter l'action et de ce que le registre dans lequel sont consignées les décisions de l'assemblée générale pourrait ne pas être tenu à jour régulièrement par le syndic.

Paragraphe 2, alinéa 3

Il y a lieu de se référer à l'observation générale V.

Paragraphe 3

En raison de l'observation faite sous l'article 577-8, § 5, alinéa 3, il y a lieu d'omettre cette disposition.

Paragraphe 4, alinéa 1^{er}

Les mots « tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge de paix à accomplir seul certains actes ... » appellent la même observation que celle faite sous le paragraphe 2, alinéa 3, du même article (voyez observation générale V).

L'alinéa 2 serait mieux rédigé comme suit :

« Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, à condition que ces travaux ne portent pas atteinte aux droits des autres copropriétaires. »

Paragraphe 5

Dans le texte français, les mots « du présent article » sont superflus et doivent être omis.

Il convient de revoir la rédaction du paragraphe 5 en fonction des remarques formulées au sujet du paragraphe 2, alinéa 3, et des paragraphes 4 et 5.

Art. 577-10

Il y a lieu de se référer à l'observation générale V.

Paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}

Dans le texte français, les mots « s'il existe » doivent être supprimés.

Le texte néerlandais doit être rédigé comme il est proposé dans la version néerlandaise du présent avis.

Indien het in de bedoeling van de Regering ligt dat de algemene vergadering, niet alleen als de bestuurder in gebreke blijft, door een bepaald aantal medeëigenaars bijeen kan worden geroepen, zou die bepaling beter op haar plaats zijn in artikel 577-6, dat betrekking heeft op de algemene vergadering van de medeëigenaars. Er zou moeten worden gepreciseerd dat het initiatief om de vergadering van de medeëigenaars bijeen te roepen, als de bestuurder in gebreke blijft, moet uitgaan van de medeëigenaars.

Art. 577-9

Paragraaf 2, tweede lid

In dit lid wordt bepaald dat de in het eerste lid bedoelde vordering tot nietigverklaring moet worden ingesteld binnen een maand na de beslissing. Dit is een bijzonder korte termijn als men er rekening mee houdt dat het zou kunnen zijn dat hij die de vordering wil instellen de datum van de beslissing niet meteen kent en dat het register waarin de beslissingen van de algemene vergadering worden opgetekend, niet regelmatig is bijgehouden door de bestuurder.

Paragraaf 2, derde lid

Er moet worden verwezen naar de algemene opmerking V.

Paragraaf 3

Wegens de opmerking die onder artikel 577-8, § 5, derde lid, is geformuleerd, moet die bepaling vervallen.

Paragraaf 4, eerste lid

Bij de woorden « kan iedere medeëigenaar aan de vrede-rechter de toestemming vragen om als enige bepaalde handelingen te stellen ... » is dezelfde opmerking te maken als die welke is geformuleerd bij paragraaf 2, derde lid, van hetzelfde artikel (zie algemene opmerking V).

Het zou beter zijn het tweede lid als volgt te redigeren :

« Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten werkzaamheden uit te voeren die hij nuttig acht, op voorwaarde dat die werkzaamheden de rechten van de andere medeëigenaars niet schenden ».

Paragraaf 5

In de Franse tekst zijn de woorden « du présent article » overbodig en moeten ze vervallen.

De redactie van paragraaf 5 moet worden herzien rekening houdend met de opmerkingen die met betrekking tot paragraaf 2, derde lid, en de paragrafen 4 en 5 zijn gemaakt.

Art. 577-10

Er moet worden verwezen naar de algemene opmerking V.

Paragraaf 1, eerste lid

In de Franse tekst dienen de woorden « s'il existe » te vervallen.

In de Nederlandse tekst moeten de woorden « Indien er ... bestaat » vervallen.

La première phrase serait mieux rédigée comme suit :
« § 1^{er}. Dans le mois de sa rédaction, le syndic dépose à son domicile ou à son siège social, le règlement d'ordre intérieur. Si le syndic ... (la suite comme au projet) ».

Paragraphe 1^{er}, alinéa 2

Le texte néerlandais devrait être rédigé comme il est proposé dans la version néerlandaise du présent avis.

Paragraphe 3

Suivant l'article 577-10, § 3 :

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

Dans l'exposé des motifs (p. 18), cette disposition est justifiée comme suit :

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

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

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

On n'aperçoit pas la raison pour laquelle le paragraphe 3 accorde de manière générale un droit d'action à tout intéressé contre quiconque violerait une disposition des statuts ou du règlement d'ordre intérieur, ou enfreindrait une décision de l'assemblée générale.

On peut admettre qu'un locataire d'un appartement ou d'un étage de l'immeuble puisse agir contre le propriétaire lorsque celui-ci ne respecte pas une décision de l'assemblée des copropriétaires ou une disposition du règlement d'ordre intérieur ou, inversement, que l'assemblée des copropriétaires puisse introduire une action en indemnisation contre un locataire qui, ayant reçu connaissance des textes précités, ne s'y conforme pas ou encore qu'un locataire puisse agir contre un autre locataire de l'immeuble en se fondant sur l'un de ces textes.

Het zou beter zijn de eerste volzin als volgt te redigeren :
« § 1. Het huishoudelijk reglement wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, door de bestuurder in zijn woonplaats of op zijn zetel neergelegd. Indien de bestuurder nog niet is benoemd, wordt het huishoudelijk reglement neergelegd in zijn woonplaats of op zijn zetel binnen ... (voorts zoals in het ontwerp) ».

Paragraaf 1, tweede lid

De tekst zou als volgt gesteld moeten worden :

« De bestuurder werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot wijzigingen besluit ».

Paragraaf 3

Artikel 577-10, § 3, luidt als volgt :

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

In de memorie van toelichting (blz. 18) wordt die bepaling als volgt gerechtvaardigd :

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

Op te merken valt dat naar luid van paragraaf 3 iedere belanghebbende een vordering kan instellen. Dat houdt onder meer in dat een particulier, die een buur is van een onverdeeld onroerend goed, rechtstreeks in rechte kan optreden tegen iedere bewoner die een bepaling van het reglement van medeëigendom schendt.

Een dergelijke regeling veronderstelt uiteraard dat de statuten en het huishoudelijk reglement, alsmede de beslissingen van de algemene vergadering openbaar worden gemaakt en dat aldus een stelsel van tegenstelbaarheid wordt ingevoerd waarbij wordt voorkomen dat hij die een zekere bepaling niet heeft nageleefd aan zijn veroordeling kan ontsnappen op grond dat de bepaling waarvan hij beschuldigd wordt ze te hebben geschonden, niet op hem toepasselijk zou zijn ».

Het is niet duidelijk waarom paragraaf 3 in het algemeen aan iedere belanghebbende het recht toekent om een vordering in te stellen tegen al wie een bepaling van de statuten of van het huishoudelijk reglement schendt of een beslissing van de algemene vergadering overtreedt.

Er kan worden aangenomen dat een huurder van een appartement of van een verdieping van het gebouw moet kunnen optreden tegen de eigenaar wanneer deze een beslissing van de vergadering van medeëigenaars of een bepaling van het huishoudelijk reglement niet naleeft of, omgekeerd, dat de vergadering van medeëigenaars een vordering tot schadevergoeding moet kunnen instellen tegen een huurder die zich niet richt naar de voornoemde teksten hoewel hij daarvan kennis heeft gekregen, of nog dat een huurder, steunend op een van die teksten, moet kunnen optreden tegen een andere huurder van het gebouw.

En revanche, on conçoit mal qu'un propriétaire d'un immeuble voisin puisse, en invoquant le règlement d'ordre intérieur, agir contre un copropriétaire ou plusieurs d'entre eux. Le règlement d'ordre intérieur ainsi que les décisions de l'assemblée des copropriétaires s'appliquent à ceux qui, en vertu d'un droit réel ou personnel, occupent l'immeuble en copropriété. Ils ne s'appliquent pas aux propriétaires ou locataires d'immeubles voisins. L'action en justice que ceux-ci intenteraient ne pourrait être fondée que sur le droit commun (responsabilité extracontractuelle; théorie des troubles du voisinage).

Il s'ensuit que l'article 577-10, § 3, en projet doit être fondamentalement revu en limitant l'action en justice à ceux qui occupent l'immeuble en copropriété, en vertu d'un droit prévu dans une convention.

Paragraphe 4

Le droit commun sur la responsabilité s'appliquant éventuellement, cette disposition est à omettre.

Art. 577-11

Il y a lieu de remplacer les tirets par 1°, 2°, 3°.

Dans la phrase introductive du texte français, il faut, pour assurer la concordance avec le texte néerlandais, écrire : « , et sans préjudice de conventions contraires ... »

Le texte néerlandais du premier tiret et du deuxième tiret, devenant les 1° et 2°, devrait être rédigé comme il est proposé dans la version néerlandaise du présent avis.

Art. 577-12

Paragraphe 1^{er}

Il convient d'écrire en français « § 1^{er} » et d'omettre le numérotage des alinéas.

Il semble que les auteurs du projet, dans les 3° et 4° devenant les alinéas 3 et 4, ont confondu deux choses, à savoir la cessation de l'indivision et la dissolution de l'association qui en est la conséquence.

Si l'indivision prend fin, elle entraînera nécessairement la dissolution de l'association, mais l'inverse n'est pas vrai. Si l'association est dissoute, que ce soit par une décision unanime des copropriétaires ou à la demande d'un copropriétaire ou d'un tiers, l'association sera dissoute, mais l'indivision subsistera.

Il convient de revoir le texte de ces deux alinéas.

Enfin, au 4° devenant l'alinéa 4, il faut remplacer les mots « d'un motif valable » par les mots « d'un juste motif ».

Men kan zich daarentegen moeilijk indenken hoe een eigenaar van een belendend gebouw zich op het huishoudelijk reglement zou kunnen beroepen om tegen een of meer medeëigenaars op te treden. Het huishoudelijk reglement en de beslissingen van de vergadering van medeëigenaars zijn van toepassing op hen die het gebouw in medeëigendom, krachtens een zakelijk of persoonlijk recht, bewonen. Ze zijn niet van toepassing op de eigenaars of huurders van belendende gebouwen. De rechtsvordering die dezen zouden instellen, zou alleen kunnen steunen op het gemeen recht (buiten contractuele aansprakelijkheid; theorie van de burenhinder).

Daaruit volgt dat het ontworpen artikel 577-10, § 3, in die zin grondig moet worden herzien dat alleen zij die het gebouw in medeëigendom bewonen, krachtens een in een overeenkomst ingeschreven recht de rechtsvordering kunnen instellen.

Paragraaf 4

Aangezien het gemeen recht inzake de aansprakelijkheid eventueel van toepassing is, dient deze bepaling te vervallen.

Art. 577-11

De streepjes moeten worden vervangen door 1°, 2°, 3°.

In de inleidende volzin behoort er in de Franse tekst, ter wille van de overeenstemming met de Nederlandse tekst, te worden geschreven : « , et sans préjudice de conventions contraires ... »

Het eerste streepje, dat 1° wordt, behoort als volgt te worden gesteld :

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

Het tweede streepje, dat 2° wordt, behoort als volgt te worden gesteld :

« 2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering vóór de datum van overgang heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt; ».

Art. 577-12

Paragraaf 1

In het Frans behoort er « § 1^{er} » te worden geschreven. Tevens moeten de leden niet worden genummerd.

Het ziet ernaar uit dat de indieners van het ontwerp, in 3° en 4°, die het derde en het vierde lid worden, twee zaken hebben verward, namelijk het einde van de onverdeeldheid en de ontbinding van de vereniging die daaruit voortvloeit.

Als de onverdeeldheid ophoudt te bestaan, brengt dit onvermijdelijk de ontbinding van de vereniging mede, doch het omgekeerde is niet waar. Als de vereniging wordt ontbonden, hetzij bij een eenparige beslissing van de medeëigenaars, hetzij op verzoek van een medeëigenaar of een derde, zal de vereniging ontbonden zijn, doch zal de onverdeeldheid blijven bestaan.

De tekst van die twee leden moet dus worden herzien.

Tenslotte moeten in 4°, dat het vierde lid wordt, de woorden « die zich op een geldig belang kan beroepen » worden vervangen door de woorden « die een gegronde reden kan aanvoeren ».

Paragraphe 2

Le § 2 devrait être remanié en conséquence des modifications de rédaction qu'appelle le paragraphe 1^{er} de l'article 577-12.

Cette disposition doit figurer dans la loi hypothécaire, plutôt que dans le Code civil, d'autant plus que les inscriptions marginales sont prévues dans l'article 4 du projet modifiant l'article 34 de la loi hypothécaire précitée.

Art. 577-13

On écrira en français « § 1^{er} ».

Paragraphe 1^{er}

A l'alinéa 2 du texte français, il y a lieu d'écrire : « Toutes les pièces émanant d'une association ... »

Paragraphe 2

Le § 2 serait mieux rédigé comme suit :

« § 2. Sauf s'il en est disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association ».

Paragraphe 3

Le paragraphe 3 appelle l'observation faite antérieurement à savoir que la décision des copropriétaires de dissoudre l'association n'entraîne pas la fin de l'indivision.

Dès lors, cette disposition doit être omise.

Paragraphe 4

Les mots « Sans préjudice des dispositions qui suivent » étant superflus, doivent être omis.

Paragraphe 5

Il y a lieu de remplacer les tirets par 1° et 2°.

Paragraphe 6

A la fin, il y a lieu d'écrire : « ... prévue au paragraphe 5 ».

D'autre part, cette disposition devrait être précisée en s'inspirant du texte de l'article 194 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales qui fait les distinctions nécessaires.

Art. 3

L'usage recommande de rappeler pour les articles spécialement visés les modifications qu'ils ont déjà subies. Il convient d'ajouter après l'intitulé de la loi « ..., modifié par la loi du 8 juillet 1924, ».

Paragraaf 2

Paragraaf 2 zou ten gevolge van de wijzigingen in de redactie van paragraaf 1 van artikel 577-12 moeten worden herschreven.

Die bepaling hoort eerder thuis in de hypotheekwet dan in het Burgerlijk Wetboek, te meer daar er van de inschrijvingen op de kant sprake is in artikel 4 van het ontwerp tot wijziging van artikel 34 van de voornoemde hypotheekwet.

Art. 577-13

In het Frans schrijve men « § 1^{er} ».

Paragraaf 1

In het tweede lid schrijve men in de Franse tekst « Toutes les pièces émanant d'une association ... »

Paragraaf 2

Het zou beter zijn paragraaf 2 als volgt te redigeren :

« § 2. Voor zover niet anders bepaald wordt in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van medeëigenaars de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die persoon aan te wijzen, wordt de bestuurder belast met de vereffening van de vereniging ».

Paragraaf 3

Bij paragraaf 3 is de reeds eerder geformuleerde opmerking te maken, namelijk dat de onverdeeldheid niet ophoudt te bestaan ten gevolge van de beslissing van de medeëigenaars om de vereniging te ontbinden.

Die bepaling moet derhalve vervallen.

Paragraaf 4

De woorden « Onverminderd hetgeen volgt » zijn overbodig en moeten derhalve vervallen.

Paragraaf 5

De streepjes moeten worden vervangen door 1° en 2°.

Paragraaf 6

Aan het slot schrijve men : « ... voorgeschreven in paragraaf 5 ».

Verder zou die bepaling duidelijker moeten worden gereedgeerd naar het voorbeeld van de tekst van artikel 194 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, waarin het noodzakelijke onderscheid wordt gemaakt.

Art. 3

Het gebruik wil dat voor de speciaal vermelde artikelen ook de wijzigingen die ze reeds hebben ondergaan in herinnering worden gebracht. Na het opschrift van de wet voege men hieraan toe : « ... gewijzigd bij de wet van 8 juli 1924, ».

Art. 4

La phrase liminaire devrait être rédigée comme suit :

« Art. 4. — Dans l'article 84 de la même loi, modifié par les lois du 10 octobre 1913 et du 10 octobre 1967, l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2 : ».

Dans l'alinéa en projet mieux vaudrait remplacer les tirets par 1°, 2°, 3° ...

Le texte néerlandais du premier, du deuxième et du troisième tiret, devenant les 1°, 2° et 3°, devrait être rédigé en tenant compte de la proposition qui est faite dans la version néerlandaise du présent avis.

Art. 5

Dans le texte français, le premier mot de l'alinéa en projet doit être écrit avec une lettre majuscule.

Art. 7

La phrase liminaire devrait être rédigée comme suit :

« Art. 7. — L'article 591 du Code judiciaire, modifié par les lois du 28 décembre 1967, du 15 juillet 1970, du 1^{er} avril 1976, du 14 juillet 1976, du 10 janvier 1977, du 31 mars 1987, du 29 août 1988 et par le décret du Conseil régional wallon du 11 octobre 1985, est complété comme suit :

« 2°bis ... ».

Art. 8

L'article 8 serait mieux rédigé comme suit :

« Art. 8. — L'article 594 du même code, modifié par les lois du 24 juin 1970, du 15 juillet 1970, du 12 mai 1971, du 7 mai 1973, du 14 juillet 1973, du 1^{er} août 1985 et par l'arrêté royal du 17 octobre 1986 » est complété comme suit :

« 21° ... ».

Artt. 9 et 10

Pour les raisons exposées dans l'observation générale II, il convient d'omettre l'article 9 et, par voie de conséquence, l'article 10. L'article 9 doit être remplacé par une disposition transitoire suivant laquelle la loi en projet ne s'appliquera aux copropriétés forcées antérieures à ladite loi que lorsque les copropriétaires auront décidé cette application à l'unanimité.

Art. 12

A l'alinéa 1^{er}, il conviendrait d'ajouter les mots « d'un ou de plusieurs copropriétaires » entre les mots « mandataires » et les mots « avant l'entrée en vigueur ... »

Art. 4

De inleidende volzin dient als volgt te worden geredigeerd :

« Art. 4. — In artikel 84 van dezelfde wet, gewijzigd bij de wetten van 10 oktober 1913 en 10 oktober 1967, wordt tussen het eerste en het tweede lid het volgende lid ingevoegd : ».

In het ontworpen lid zou het beter zijn de streepjes te vervangen door 1°, 2°, 3° ...

Onder het eerste, het tweede en het derde streepje, die 1°, 2° en 3° worden, schrijve men « ... de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats ... » in plaats van « de naam, voornamen, beroep en woonplaats ... »

Art. 5

In de Franse tekst moet het eerste woord van het ontworpen lid met een hoofdletter worden geschreven.

Art. 7

De inleidende volzin behoort als volgt te worden geredigeerd :

« Art. 7. — Artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek, gewijzigd bij de wetten van 28 december 1967, 15 juli 1970, 1 april 1976, 14 juli 1976, 10 januari 1977, 31 maart 1987, 29 augustus 1988 en bij het decreet van de Waalse Gewestraad van 11 oktober 1985, wordt als volgt aangevuld :

« 2°bis ... ».

Art. 8

Het zou beter zijn artikel 8 als volgt te redigeren :

« Art. 8. — Artikel 594 van hetzelfde wetboek, gewijzigd bij de wetten van 24 juni 1970, 15 juli 1970, 12 mei 1971, 7 mei 1973, 14 juli 1976, 1 augustus 1985 en bij het koninklijk besluit van 17 oktober 1986 » wordt als volgt aangevuld :

« 21° ... ».

Artt. 9 en 10

Om de in de algemene opmerking II uiteengezette redenen, moet artikel 9 en, diensgevolge, ook artikel 10 vervallen. Artikel 9 moet worden vervangen door een overgangsbepaling volgens welke de ontworpen wet eerst dan op de gedwongen medeëigendom die dat al voor de genoemde wet waren van toepassing zal zijn wanneer de medeëigenaars eenparig zullen hebben beslist dat die wet van toepassing is.

Art. 12

In het eerste lid dienen de woorden « van een of meer medeëigenaars » te worden ingevoegd tussen het woord « lasthebber » en de woorden « zijn aangesteld ... »

L'alinéa 2 serait mieux rédigé comme suit :

« Passé le délai de six mois suivant l'entrée en vigueur de la loi, les syndicats ne seront plus admis à voter en qualité de mandataire ».

La chambre était composée de

MM. :

J.-J. STRYCKMANS, *président de chambre*;

C.-L. CLOSSET,
J.-C. GEUS, *conseillers d'Etat*;

F. RIGAUX,
F. DELPEREE, *assesseurs de la section de législation*;

Mme :

J. GIELISSEN, *greffier*.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. J.-J. STRYCKMANS.

Le rapport a été présenté par M. A. MERCENIER, premier auditeur.

Le Greffier,

J. GIELISSEN

Le Président,

J.-J. STRYCKMANS

Het zou beter zijn het tweede lid als volgt te redigeren :
« Na het verstrijken van de termijn van zes maanden na de inwerkingtreding van de wet, mogen de bestuurders niet meer als lasthebber stemmen ».

De kamer was samengesteld uit

HH. :

J.-J. STRYCKMANS, *kamervoorzitter*;

C.-L. CLOSSET,
J.-C. GEUS, *staatsraden*;

F. RIGAUX,
F. DELPEREE, *assessoren van de afdeling wetgeving*;

Mevr. :

J. GIELISSEN, *griffier*.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer J.-J. STRYCKMANS.

Het verslag werd uitgebracht door de heer A. MERCENIER, eerste auditeur.

De Griffier,

J. GIELISSEN

De Voorzitter,

J.-J. STRYCKMANS

PROJET DE LOI

BAUDOUIN, ROI DES BELGES

A tous, présents et à venir,
SALUT.

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de la Justice est chargé de présenter en Notre Nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

TITRE I^{er}

De la copropriété forcée en général

Article 1^{er}

§ 1^{er}. Il est inséré dans le Code civil, livre II, titre II, chapitre III, une section première intitulée « De la copropriété ordinaire et de la copropriété forcée en général » comprenant l'article 577*bis* inséré par la loi du 8 juillet 1924 révisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, qui en devient l'article 577-2.

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

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

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

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

Les charges de cette copropriété, et notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif ou en fonction de l'utilité, pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges .

Les dispositions du présent paragraphe sont impératives. »

2° Le paragraphe 11 est abrogé.

WETSONTWERP

BOUDEWIJN, KONING DER BELGEN

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,
ONZE GROET.

Op de voordracht van Onze Minister van Justitie,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Justitie is gelast in Onze Naam bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

TITEL I

Gedwongen medeëigendom in het algemeen

Artikel 1.

§ 1. In het Burgerlijk Wetboek, boek II, titel II, hoofdstuk III, wordt een afdeling I ingevoegd met als opschrift « Gewone medeëigendom en gedwongen medeëigendom in het algemeen » en bestaande uit artikel 577*bis*, ingevoegd bij de wet van 8 juli 1924 tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over medeëigendom, dat artikel 577-2 wordt.

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

1° § 9 wordt vervangen door de volgende bepaling :

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

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

De lasten verbonden aan deze medeëigendom, inzonderheid de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden gedragen in funktie van de respektievelijke waarde van ieder privatief gedeelte of in funktie van het nut voor elk privatief gedeelte, de gemeenschappelijke delen en diensten die deze lasten met zich meebrengen.

De bepalingen van deze paragraaf zijn van dwingend recht. »

2° Paragraaf 11 wordt opgeheven.

TITRE II

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

Art. 2

Il est inséré dans le même chapitre du Code civil une section II intitulée « De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis » comprenant les dispositions qui suivent :

Sous-section première

Dispositions générales

Art. 577-3

Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés à l'article 577-2, § 9, et les règles de la présente section, sont applicables à tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs. Ils ne s'y appliquent pas si la nature des biens ne le justifie pas et que les propriétaires indivis s'accordent sur cette dérogation.

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

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

Art. 577-4

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

L'acte de base doit comprendre la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes, l'estimation des biens privés, et la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque bien privé en tenant compte de la valeur respective de ceux-ci.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

TITEL II

Gedwongen medeëigendom van gebouwen en groepen van gebouwen

Art. 2

In hetzelfde hoofdstuk van het Burgerlijk Wetboek wordt een afdeling II ingevoegd met als opschrift « Gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen » en bestaande uit de volgende bepalingen :

Eerste onderafdeling

Algemene bepalingen

Art. 577-3

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

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

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

Art. 577-4

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

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

Het reglement van medeëigendom moet bevatten :

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

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

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

4° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat.

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

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

Sous-section II

De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires

Art. 577-5

§ 1^{er}. L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

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

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.

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

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

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

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

Sous-section III

De l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles

Art. 577-6

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

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

3° de wijze van bijeenroeping, de werking en de bevoegdheid van de algemene vergadering;

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

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

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

Onderafdeling II

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van medeëigenaars

Art. 577-5

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

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

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van medeëigendom op het hypotheekkantoor.

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

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

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

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

Onderafdeling III

Beheer van het gebouw of van de groep van gebouwen

Art. 577-6

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

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

§ 2. Sans préjudice de l'article 577-8, § 3, 1°, l'assemblée générale peut être convoquée à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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

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

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

Le syndic ne peut être désigné comme mandataire d'un copropriétaire.

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

§ 7. Aucune personne mandatée par la copropriété ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et au vote relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Art. 577-7

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

1° à la majorité des trois quarts des voix :

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

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

§ 2. Onverminderd artikel 577-8, § 3, 1°, kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer medeëigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

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

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

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

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

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

De syndicus kan niet als lasthebber van een medeëigenaar worden aangesteld.

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

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

Art. 577-7

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

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen :

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

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

c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

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

b) de la modification de la destination de l'immeuble;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction totale ou partielle;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

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 intéressé.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, ses fonctions expirent de plein droit lors de la première assemblée générale.

En aucun cas, les fonctions du syndic ne peuvent excéder cinq ans, mais sont renouvelables.

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

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

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

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

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

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

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

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

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de medeëigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom.

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars beslist over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van medeëigendom.

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 belanghebbende.

Indien hij is aangesteld op grond van het reglement van medeëigendom, neemt zijn ambt van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering.

De ambtstermijn van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijk besluit van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn ambt te boven gaat.

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

Il est en outre déposé dans le même délai, contre accusé de réception, au greffe de la justice de paix dans le ressort de laquelle l'immeuble, siège de l'association, est situé.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété, le cas échéant, par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai.

L'affichage et le dépôt de l'extrait se font à la diligence du syndic.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un administrateur provisoire, pour la durée qu'il détermine, sur requête de tout intéressé.

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 administrateur provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Het uittreksel wordt overigens binnen dezelfde termijn tegen een ontvangstbewijs neergelegd ter griffie van het vrederecht van het rechtsgebied waarin het gebouw dat dient tot zetel van de vereniging, gelegen is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijd met de syndicus in contact te treden.

De aanplakking en de neerlegging van het uittreksel moeten geschieden door toedoen van de syndicus.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. De syndicus is als enige verantwoordelijk 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. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere belanghebbende een voorlopig bewindvoerder aanwijzen.

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

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

Sous-section IV

*Des actions en justice —
De la publicité —
De l'opposabilité et
de la transmission*

Art. 577-9

§ 1^{er}. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

§ 2. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou *abusive* de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la décision.

§ 3. Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai qu'il fixe afin de délibérer sur telle proposition qu'il détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

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

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

§ 6. Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier

- la répartition des quotes-parts dans les parties communes si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

- le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

§ 7. Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les

Onderafdeling IV

*Rechtsvorderingen —
Openbaarheid —
Tegenstelbaarheid en
Overdracht*

Art. 577-9

§ 1. De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.

§ 2. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of *abusieve* beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet binnen de drie maanden na de beslissing worden ingesteld.

§ 3. Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die hij vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door hem bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

§ 4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere medeëigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder geldige reden daartegen verzet.

§ 5. Vanaf het instellen van één van de vorderingen bedoeld in de paragrafen 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die voortvloeit uit de weigering van de algemene vergadering om de gevraagde beslissing te nemen.

§ 6. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

§ 7. Wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze doet een beslissing te nemen met de door de wet of de

statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge afin qu'il se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Art. 577-10

§ 1^{er}. Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 2. Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 3. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

1° En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou du droit d'occupation, par la communication qui lui est obligatoirement faite, par le concédant, au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 2 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite par le syndic, par lettre recommandée à la poste.

Le concédant est responsable vis-à-vis de l'association des copropriétaires du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

2° En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit d'occupation ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit d'occupation, si elle lui cause un préjudice propre.

statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde medeëigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

Art. 577-10

§ 1. Het huishoudelijk reglement wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van de medeëigenaars neergelegd, door de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, door zijn opsteller.

De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

§ 2. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van medeëigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 3. Iedere bepaling van het huishoudelijk reglement en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in medeëigendom, zulks onder volgende voorwaarden :

1° Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór het verlenen van het zakelijk recht of van het recht tot bewoning, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register bedoeld in paragraaf 2, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars met betrekking tot de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

2° Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het recht tot bewoning of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Een ieder die het onroerend goed bewoont krachtens een persoonlijk recht, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van inwendige orde of van elke beslissing van de algemene vergadering, aangenomen na het verlenen van het recht tot bewoning, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Art. 577-11

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

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

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

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

Le notaire en informe les parties.

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

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

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

1° Le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas effectivement joui des biens communs.

Un 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 biens communs, 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, la pose d'une nouvelle chape de toiture.

De vordering moet binnen de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Art. 577-11

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

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

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

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

De notaris stelt de partijen daarvan in kennis.

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

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

§ 2. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittreedende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten.

De afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

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

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

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

Sous-section V

De la dissolution et de la liquidation

Art. 577-12

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

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

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

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

Art. 577-13

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

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

§ 2. Sauf s'il en est disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

§ 3. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales, s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Cet acte contient :

1° l'indication de l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° l'indication des mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers et aux copropriétaires, et dont la remise n'aurait pu leur être faite.

§ 5. Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription prévue au paragraphe 4.

Onderafdeling V

Ontbinding en vereffening

Art. 577-12

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

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

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

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Art. 577-13

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

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

§ 2. Voor zover niets anders bepaald wordt in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van medeëigenaars de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die persoon aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

§ 3. Artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

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

De akte bevat :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangegeven, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van medeëigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

§ 5. Alle rechtsvorderingen tegen de medeëigenaars, de vereniging van medeëigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in paragraaf 4.

Sous-section VI

Art. 577-14

Sauf si elles en disposent autrement, les dispositions de la présente section sont impératives.

TITRE III

Dispositions modificatives

Art. 3

Dans l'article 1^{er} de la loi du 16 décembre 1851 sur la révision du régime hypothécaire, modifié par la loi du 8 juillet 1924, les mots « y compris les actes ayant pour objet les droits respectifs des propriétaires d'étages ou de parties d'étages dans un bâtiment construit ou à construire » sont remplacés par les mots « y compris l'acte authentique visé à l'article 577-4, § 1^{er}, du Code civil, ainsi que les modifications apportées à celui-ci. »

Art. 4

Dans l'article 3 de la même loi, modifié par la loi du 10 octobre 1913, l'alinéa suivant est inséré entre le deuxième et le troisième alinéa :

« Dans les cas prévus à l'article 577-12, alinéas 3 et 4 du Code civil, la décision est inscrite en marge de la transcription de l'acte authentique visé à l'article 577-4, § 1^{er}, du même code; il en va de même pour l'acte introductif d'instance dans le cas prévu à l'article 577-12, alinéa 4, du même code ».

Art. 5

Dans l'article 84 de la même loi, modifié par les lois du 10 octobre 1913 et du 10 octobre 1967, l'alinéa suivant est inséré entre le premier et le second alinéa :

« Pour opérer l'inscription exigée par l'article 3, alinéa 3, il est présenté au conservateur :

1° par le notaire, s'il s'agit d'un acte notarié, deux extraits sur timbre contenant la date de l'acte constatant la dissolution, le nom du notaire instrumentant et sa résidence, ainsi que les noms, prénoms, professions et domiciles des parties à l'acte visé à l'article 577-4, § 1^{er}, du Code civil;

2° par le demandeur, s'il s'agit d'une demande en justice, deux extraits sur timbre contenant les noms,

Onderafdeling VI

Art. 577-14

Behalve als zij er anders over beschikken, zijn de bepalingen van deze afdeling van dwingend recht.

TITEL III

Wijzigingsbepalingen

Art. 3

In artikel 1 van de wet van 16 december 1851 houdende herziening der wet over de hypotheken gewijzigd bij de wet van 8 juli 1924, worden de woorden « met inbegrip van de akten betreffende de wederzijdse rechten der eigenaars van verdiepingen of van gedeelten van verdiepingen in een opgericht of op te richten gebouw » vervangen door de woorden « met inbegrip van de authentieke akte bedoeld in artikel 577-4, § 1, van het Burgerlijk Wetboek, alsmede van de erin aangebrachte wijzigingen. »

Art. 4

In artikel 3 van dezelfde wet, gewijzigd bij de wet van 10 oktober 1913 wordt tussen het eerste en het tweede lid het volgende lid ingevoegd :

« In de gevallen bepaald in artikel 577-12, leden 3 en 4, van het Burgerlijk Wetboek, wordt de beslissing ingeschreven op de kant van de overschrijving van de authentieke akte vermeld in artikel 577-4, § 1, van hetzelfde wetboek. Hetzelfde geldt voor de inleidende akte in het geval bedoeld in artikel 577-12, vierde lid van hetzelfde wetboek ».

Art. 5

In artikel 84 van dezelfde wet, gewijzigd door de wetten van 10 oktober 1913 en 10 oktober 1967, wordt tussen het eerste en het tweede lid het volgende lid ingevoegd :

« Om de inschrijving, door artikel 3, derde lid, van deze wet vereist, te verkrijgen, worden aan de bewaarder voorgelegd:

1° door de notaris, indien het een notariële akte betreft, twee uittreksels op zegel, bevattende de datum van de akte houdende vaststelling van de ontbinding, de naam van de optredende notaris en diens standplaats, alsook de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de partijen bij de akte bedoeld in artikel 577-4, § 1, van het Burgerlijk Wetboek;

2° door de eiser, indien het een rechtsvordering betreft, twee uittreksels op zegel, bevattende de naam,

prénoms, professions et domiciles des parties et le tribunal qui doit connaître de l'action;

3° par les parties ou par un tiers, s'il s'agit d'une décision judiciaire, deux extraits sur timbre délivrés par le greffier, contenant la date à laquelle la décision a été rendue, la juridiction qui l'a rendue, les noms, prénoms, professions et domiciles des parties, le dispositif de la décision et une attestation du greffier selon laquelle aucun recours n'a été exercé. »

Art. 6

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

« Quelle que soit la date de l'acte et de sa transcription, ils sont tenus de mentionner dans le certificat l'acte visé à l'article 577-4, §1^{er}, du Code civil, ainsi que ses modifications. »

Art. 7

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

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

Art. 8

L'article 591 du Code judiciaire, modifié par les lois du 28 décembre 1967, du 15 juillet 1970, du 1^{er} avril 1976, du 14 juillet 1976, du 10 janvier 1977, du 31 mars 1987, du 29 août 1988 et par le décret du Conseil régional wallon du 11 octobre 1985, est complété comme suit :

« 2° *bis* - des demandes fondées sur les articles 577-9, §§ 2, 3, 4, 6 ou 7, et 577-10, § 3, du Code civil, ainsi que des demandes tendant à faire prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires. »

Art. 9

L'article 594 du même Code, modifié par les lois du 24 juin 1970, du 15 juillet 1970, du 12 mai 1971, du 7 mai 1973, du 14 juillet 1976, du 1^{er} août 1985 et par

voornamen, beroep en woonplaats van de partijen, alsmede de rechtbank die kennis moet nemen van de vordering;

3° door de partijen of door een derde, indien het een rechterlijke beslissing betreft, twee uittreksels op zegel door de griffier afgegeven, bevattende de datum waarop de rechterlijke beslissing is genomen, het gerecht dat ze heeft genomen, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de partijen, het beschikend gedeelte van de rechterlijke beslissing en een verklaring van de griffier waaruit blijkt dat tegen de rechterlijke beslissing geen rechtsmiddelen zijn aangewend. »

Art. 6

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

« Ongeacht de dagtekening van de akte en van de overschrijving ervan, zijn zij gehouden de akte bedoeld in artikel 577-4, §1, van het Burgerlijk Wetboek, en de wijzigingen ervan, in het getuigschrift te vermelden. »

Art. 7

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

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

Art. 8

Artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek, gewijzigd bij de wetten van 28 december 1967, 15 juli 1970, 1 april 1976, 14 juli 1976, 10 januari 1977, 31 maart 1987, 29 augustus 1988 en bij het decreet van de Waalse Gewestraad van 11 oktober 1985, wordt als volgt aangevuld :

« 2° *bis* - van de vorderingen ingesteld op grond van de artikelen 577-9, §§ 2, 3, 4, 6 of 7, en 577-10, § 3, van het Burgerlijk Wetboek, alsook van de vorderingen tot ontbinding van de vereniging van medeëigenaars. »

Art. 9

Artikel 594 van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wetten van 24 juni 1970, 15 juli 1970, 12 mei 1971, 7 mei 1973, 14 juli 1976, 1 augustus 1985 en bij het

l'arrêté royal du 17 octobre 1986, est complété comme suit :

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

TITRE IV

Dispositions transitoires

Art. 10

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

Art. 11

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

Art. 12

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

Passé le délai de six mois suivant l'entrée en vigueur de la loi, les syndics ne seront plus admis à voter en qualité de mandataire.

Donné à Motril, le 12 août 1991.

BAUDOUIN.

PAR LE ROI :

Le Ministre de la Justice,

M. WATHELET

koninklijk besluit van 17 oktober 1986, wordt als volgt aangevuld :

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

TITEL IV

Overgangsbepalingen

Art. 10

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

Art. 11

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

Art. 12

De syndici die vóór de inwerkingtreding van deze wet als lasthebber van één of meerdere meedeëigenaars zijn aangesteld, moeten binnen zes maanden te rekenen vanaf de inwerkingtreding van de wet afstand doen van hun lastgeving.

Na het verstrijken van deze termijn kunnen zij niet meer stemmen in de hoedanigheid van lasthebber.

Gegeven te Motril, 12 augustus 1991.

BOUDEWIJN.

VAN KONINGSWEGE :

De Minister van Justitie,

M. WATHELET