

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1974

19 JUIN 1974.

Proposition de loi relative aux édifices divisés horizontalement et aux ensembles immobiliers.

DEVELOPPEMENTS

Il a été dit maintes fois que la loi du 8 juillet 1924 revisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété avait été une loi d'avant-garde et qu'elle était un modèle de concision.

Ces dispositions, en ce qui concerne les principes juridiques de la propriété dite horizontale (art. 577bis, § 11) restent toujours valables.

Par contre, la loi de 1924 n'a rien prévu pour la gestion des immeubles érigés sous le régime de la propriété horizontale. La multiplication et la complexité grandissante des immeubles en copropriété, ne permettent plus de laisser les règles de leur gestion au seul soin des contractants.

De nombreux pays se sont dotés, depuis la dernière guerre, de lois qui réglementent la propriété horizontale avec plus ou moins de détails, mais certainement de manière beaucoup plus complète que notre loi actuelle : Pays-Bas et Allemagne, lois de 1951; Suisse, loi de 1963; France, loi de 1965.

La présente proposition de loi répond notamment à la nécessité reconnue par tous les praticiens d'organiser la gestion des immeubles érigés sous le régime de l'article 577bis du Code civil.

Fidèle à la tradition de notre législation civile, elle poursuit le double but de s'en tenir aux principes essentiels et d'assurer dans toute la mesure possible la liberté des conventions dans un domaine où les intérêts communs de diverses

BELGISCHE SENAAT

BUITENGEWONE ZITTING 1974

19 JUNI 1974.

Voorstel van wet betreffende de horizontaal gesplitste gebouwen en de onroerende complexen.

TOELICHTING

Er is bij herhaling betoogd dat de wet van 8 juli 1924, tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over de medeëigendom, zeer vooruitstrevend en een voorbeeld van bondigheid was.

Deze bepalingen blijven verder gelden wat de rechtsbeginselen van de horizontale eigendom betreft (art. 577bis, § 11).

De wet van 1924 heeft echter nagelaten iets te voorzien voor het beheer van de onroerende goederen opgericht onder het stelsel van de horizontale eigendom. Met de toename en de groeiende complexiteit van de onroerende goederen in medeëigendom kan de regeling van het beheer niet meer alleen en uitsluitend worden overgelaten aan de contractanten.

Vele landen hebben na de laatste oorlog wetten uitgevaardigd, die de horizontale eigendom min of meer gedetailleerd regelen, althans op een meer volledige wijze dan onze huidige wetgeving. In Nederland en Duitsland zijn er de wetten van 1951, in Zwitserland de wet van 1963 en in Frankrijk de wet van 1965.

Het huidig wetsvoorstel beantwoordt onder meer aan de wens door alle practici uitgedrukt om het beheer te organiseren van de onroerende goederen gebouwd onder het stelsel van artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek.

Volgens de traditie van onze burgerlijke wetgeving streeft het voorstel een dubbel doel na, enerzijds, zich te beperken tot de essentiële beginselen en, anderzijds, in de mate van het mogelijke, de vrijheid van de overeenkomsten te

personnes, qui n'ont rien d'autre en commun, rendent nécessaire une réglementation très complète.

Analyse des articles.

Article 1^{er}.

L'article 577bis du Code civil établit les règles de l'indivision sans distinguer entre celles qui concernent l'indivision fortuite, faisant suite à l'ouverture d'une succession, et celles qui concernent l'indivision permanente et organisée qui résulte soit d'une situation des lieux ou d'une convention (§ 9) soit de la convention créant la propriété horizontale (§ 11).

Les auteurs de la proposition estiment qu'il convient de traiter séparément l'indivision fortuite et l'indivision permanente existant dans les immeubles avec propriété horizontale et dans les ensembles immobiliers.

Le chapitre IV (nouveau) du Titre II du Livre II du Code civil, objet de l'article 2 de la proposition de loi, a trait à la propriété horizontale et aux ensembles immobiliers qui appellent, en raison même de leur caractère permanent et de leur complexité, des règles plus élaborées que pour les indivisions fortuites qui elles, au contraire, tendent à prendre fin.

Article 2.

Article 577ter nouveau du Code civil.

§ 1. La complexité de la matière impose de donner à la loi un caractère impératif, afin de maintenir un statut unique aux immeubles en copropriété.

En excluant tout choix quant au statut de l'immeuble, la proposition ne fait qu'entériner une situation de fait, puisque l'usage s'est implanté dans notre pays, de ne se référer qu'à la loi de 1924.

On a veillé à ce que le caractère impératif de la loi ne soit pas contraignant. Il est largement atténué tant par la souplesse des règles impératives édictées, que par des exceptions sous forme de règles dont le caractère supplétif résulte de leur rédaction.

§ 2. Sous la lettre (a) sont visés les immeubles dont les divers étages ou parties d'étages appartiennent à des propriétaires distincts (cf. art. 577bis, § 11, Code civil).

Sous la lettre (b) est introduite la notion d'ensemble immobilier. Cette notion nouvelle ne se laisse pas facilement définir. Elle constitue, si l'on peut dire, une extension de la notion que la loi de 1924 avait inscrite sous le paragraphe 9 de l'article 577bis de notre code civil.

vrijwaren in een gebied waar de gemeenschappelijke belangen van verschillende personen, die anders niets met elkaar gemeen hebben, een grondige reglementering noodzakelijk maken.

Ontleding van de artikelen.

Artikel 1.

Artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek legt de regels van de onverdeeldheid vast zonder onderscheid te maken tussen diegene die de toevallige onverdeeldheid betreffen tengevolge van het openvallen van een nalatenschap, en diegene die de bestendige en georganiseerde onverdeeldheid betreffen, die voortvloeit hetzij uit een bepaalde ligging van de plaatsen of een overeenkomst (§ 9) hetzij uit de overeenkomst die de horizontale eigendom tot stand brengt.

De auteurs van het voorstel menen dat het noodzakelijk is de toevallige onverdeeldheid en de bestendige onverdeeldheid, die bestaat in de onroerende goederen met horizontale eigendom en in de onroerende complexen, afzonderlijk te behandelen.

Hoofdstuk IV (nieuw) van Titel II van boek II van het Burgerlijk Wetboek, voorwerp van artikel 2 van het wetsvoorstel, heeft betrekking op de horizontale eigendom en de onroerende complexen die, omwille van hun bestendig karakter en hun complexiteit, meer uitgewerkte regels vereisen dan de toevallige onverdeeldheden, die integendeel erop gericht zijn een einde te nemen.

Artikel 2.

Nieuw artikel 577ter van het Burgerlijk Wetboek.

§ 1. De complexiteit van de materie maakt het noodzakelijk aan de wet een imperatief karakter te geven om te komen tot een uniform statuut voor de onroerende goederen in medeëigendom.

Het voorstel, door iedere keus betreffende het statuut van het onroerend goed uit te sluiten, bekrachtigt slechts een feitelijke toestand. Immers het gebruik heeft zich in ons land gevestigd om zich steeds te beroepen op de wet van 1924.

Men heeft er voor gezorgd dat het imperatief karakter van de wet niet te strak zou zijn, en dit zowel door de soepelheid van de voorgeschreven imperatieve normen, als door het inlassen van uitzonderingen uitgedrukt in regels waarvan het suppletief karakter uit hun redactie blijkt.

§ 2. Onder letter (a) worden de gebouwen bedoeld, waarvan de onderscheidene verdiepingen of gedeelten van verdiepingen aan verschillende eigenaars toebehoren (cfr. art. 577bis § 11, Burgerlijk Wetboek).

Letter (b) voert het begrip van onroerend complex in. Dit nieuw begrip is niet gemakkelijk te bepalen. Het vormt in zekere zin een uitbreiding van het begrip dat de wet van 1924 had ingeschreven onder § 9 van artikel 577bis van ons Burgerlijk Wetboek.

Cette dernière disposition vise le bien servant en indivision à deux ou plusieurs héritages distincts, situation qui résulte fréquemment d'une ancienne disposition des lieux. Mais elle ne suffit plus pour assurer l'administration des ensembles immobiliers qui naissent actuellement et pour lesquels leurs promoteurs établissent une infrastructure commune, parfois très importante, à l'effet de desservir diverses propriétés privées.

Il fallait accorder à ces ensembles le bénéfice des dispositions de la présente proposition de loi, en prévoyant la faculté pour la communauté des propriétaires de se prévaloir de la personnalité civile ainsi que le caractère légal du mandat exercé par le syndic.

Telle est la raison pour laquelle il est proposé de soumettre les ensembles immobiliers au même régime juridique que celui des immeubles en propriété horizontale.

§ 3. Les auteurs de la proposition ont estimé pouvoir maintenir le système dualiste, combinaison de propriété privative avec copropriété indivise, comme fondement juridique des immeubles divisés horizontalement.

La très grande majorité des législations étrangères a adopté ce fondement dont on peut dire qu'il se trouve parfaitement intégré à notre vie juridique.

Les auteurs de la proposition mettent fin, par ailleurs, à une controverse au sujet du rapport entre les éléments privatifs et les éléments indivis dans l'immeuble divisé juridiquement, en abolissant le caractère accessoire de ces derniers éléments.

Un élément commun remarquable est le droit sur le sol. La proposition de loi réaffirme ce que la doctrine admet : l'immeuble en propriété horizontale et l'ensemble immobilier ne doivent pas reposer nécessairement sur la propriété du sol. D'autres fondements sont possibles : servitude, emphytéose, superficie, la seule condition étant qu'il s'agisse d'un droit réel.

§ 4. Pour définir les parties privatives, on a retenu le critère de l'usage exclusif, aux termes duquel sont privatives les choses dont un propriétaire a seul l'usage, avec, comme corollaire, que toutes les autres choses sont communes. Ce critère n'est cependant que supplétif, car il faut laisser entière liberté aux parties pour la division de l'immeuble.

§ 5. Une énumération exhaustive des parties communes a été reconnue impossible en raison de la diversité des immeubles soumis au régime de la présente loi.

C'est pourquoi les auteurs de la proposition s'en sont tenus à l'énoncé d'un principe et ont renoncé à une énumération purement énonciative des éléments communs telle qu'elle figure dans la loi actuelle.

Deze laatste bepaling heeft betrekking op het goed dat in onverdeelheid dient voor twee of meer onderscheidene erven. Dit is een toestand die dikwijls voortvloeit uit een oude ligging van de plaatsen. Doch zij volstaat niet meer om het beheer te verzekeren van de onroerende complexen die thans tot stand komen en waarvoor de promotoren een gemeenschappelijke, soms zeer belangrijke infrastructuur oprichten, die voorziet in de behoeften van de verschillende privatieve eigendommen.

Voor deze complexen moest in het voordeel van de bepalingen van huidig wetsvoorstel voorzien worden, namelijk de mogelijkheid van de gemeenschap van de eigenaars zich op de rechtspersoonlijkheid te beroepen alsook het wettelijk karakter van het mandaat uitgeoefend door de syndicus.

Dit is de reden waarom voorgesteld wordt de onroerende complexen aan dezelfde rechtsregels te onderwerpen als de horizontaal gesplitste eigendommen.

§ 3. De opstellers van het voorstel hebben gemeend dat het dualistisch stelsel — combinatie van privatieve eigendom met onverdeelde medeëigendom — mocht behouden blijven als juridische grondslag voor de horizontaal gesplitste gebouwen.

De grote meerderheid van de buitenlandse wetgevingen hebben eveneens die grondslag aangenomen, waarvan gezegd mag worden dat hij volledig in ons rechtsleven geïntegreerd is.

De auteurs van het voorstel stellen anderzijds een einde aan een controverse over de verhouding tussen de privatieve elementen en de onverdeelde elementen in het juridisch gesplitst onroerend goed, door de afschaffing van het bijkomstig karakter van deze laatste elementen.

Een merkwaardig gemeenschappelijk bestanddeel is het recht op de grond. Het wetsvoorstel bevestigt wat de rechtsleer aanvaardt : het horizontaal gesplitst gebouw en het onroerend complex moeten niet noodzakelijk berusten op de eigendom van de grond. Andere grondslagen zijn mogelijk : erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal; de enige voorwaarde is dat het gaat om een zakelijk recht.

§ 4. Om de privatieve delen te definiëren, werd het criterium van het uitsluitend gebruik weerhouden. Luidens dít criterium zijn de zaken waarvan een eigenaar het uitsluitend gebruik heeft privaat, met als corollarium dat alle andere zaken gemeenschappelijk zijn. Deze maatstaf is nochtans slechts suppletief; men moet aan de partijen volledige vrijheid laten voor de verdeling van het onroerend goed.

§ 5. Gezien de verscheidenheid van de onroerende goederen onder het stelsel van de huidige wet, werd het als een onmogelijkheid beschouwd een volledige opsomming te geven van al de gemene delen.

Daarom hebben de opstellers zich beperkt tot de vermelding van een principe en hebben zij afgezien van een louter verklarende opsomming van de gemene elementen zoals zij in de huidige wet vermeld staan.

Ils ont tenu cependant à spécifier qu'à côté de choses matérielles présumées communes, on pouvait ranger les sommes d'argent réservées par les propriétaires pour faire face aux dépenses communes.

Il est normal que ce fonds de réserve ne puisse être l'objet d'une action en partage ou d'un acte de disposition séparé.

Le domaine commun ne se répartit pas toujours intégralement entre tous les propriétaires de lots. Il se peut que suivant une pratique répandue, on distingue, à côté d'une indivision générale des choses communes intéressant tous les propriétaires, une ou plusieurs indivisions particulières de choses communes n'intéressant que certains groupes de propriétaires.

Mais on évitera les abus, en affirmant l'obligation de mettre dans l'indivision générale tout ce qui est indispensable à l'existence de l'édifice (sol, toit, gros murs, cour intérieure donnant l'air et la lumière, etc.) ou de l'ensemble immobilier (chemins d'accès, aménagements et équipements indispensables à la destination de l'ensemble, etc.)

Tel est le sens du premier alinéa de ce paragraphe.

L'interdiction absolue de demander la sortie d'indivision des choses communes est réaffirmée, mais l'interdiction d'en disposer, séparément des choses privatives, doit recevoir des tempéraments.

L'interdiction ne peut faire obstacle à une redistribution des quote-parts de copropriété notamment à la suite d'une rectification judiciaire (§ 6 du présent article), ou d'un agrandissement de l'immeuble, par surélévation ou autrement, entraînant un accroissement du nombre des propriétaires, mais à la condition que l'agrandissement soit autorisé par la convention.

§ 6. La part de copropriété de chaque lot dans le domaine commun est fonction de sa valeur par rapport à l'immeuble entier.

La proposition se borne à énoncer le principe.

Elle n'exclut pas la possibilité de prévoir, par exemple, que les parts de copropriété se répartissent différemment entre les propriétaires, selon qu'il s'agit du sol ou des autres parties communes. Tel est le cas lorsque des lots à usage professionnel ont un intérêt dans le sol, plus grand que celui des autres lots, et que l'intérêt dans la bâtisse est proportionnellement le même pour tous les lots.

La valeur des lots s'établit à l'origine de la copropriété. Elle ne peut résulter d'éléments subjectifs tel que l'utilisation du lot.

La valeur respective des lots sert à la distribution proportionnelle des quote-parts de copropriété. Celles-ci sont en principe immuables : tel est l'usage actuel.

Zij hebben er nochtans aan gehouden vast te stellen dat men, onder de materiële zaken die gemeen worden geacht, de geldsommen kan rangschikken die door de eigenaars voorbehouden worden om de gemene kosten te dragen.

Het is normaal dat dit reservefonds niet het voorwerp kan uitmaken van een vordering tot verdeling of een daad van afzonderlijke beschikking.

De gemeenschappelijke zaken worden niet altijd integraal verdeeld tussen alle eigenaars van kavels. Volgens een vaak voorkomende praktijk, kan men, naast een algemene onverdeeldheid van de gemeenschappelijke zaken die alle eigenaars aanbelangen, een of meer bijzondere onverdeeldheden onderscheiden van gemeenschappelijke zaken die slechts bepaalde groepen van eigenaars aanbelangen.

Doch de misbruiken zullen vermeden worden indien de verplichting wordt opgelegd in de algemene onverdeeldheid te begrijpen alles wat onmisbaar is voor het bestaan van het gebouw (grond, dak, zware muren, binnenkoer voor lucht en licht, enz.) of van het onroerend complex (toegangswegen, inrichtingen en uitrustingen onmisbaar voor de bestemming van het complex, enz.).

Dit is de zin van het eerste lid van deze paragraaf.

Het absoluut verbod om de verdeling van de gemeenschappelijke zaken te vragen wordt opnieuw bevestigd, maar het verbod erover te beschikken, los van de privative zaken, moet beperkt worden.

Het verbod mag geen hinder vormen voor een herverdeling van de aandelen in medeëigendom met name ingevolge een gerechtelijke wijziging (§ 6 van dit artikel) of een vergroting van het onroerend goed, door hogere bouw of op een andere wijze waardoor het aantal eigenaars verhoogt; de vergroting moet echter toegelaten zijn door de overeenkomst.

§ 6. Het aandeel in medeëigendom van iedere kavel in het gemeenschappelijk goed wordt bepaald in functie van zijn waarde in verhouding tot het onroerend goed in zijn geheel.

Het voorstel beperkt zich tot de formulering van het principe.

Het sluit de mogelijkheid niet uit bijvoorbeeld te bepalen dat de aandelen in medeëigendom onder de eigenaars anders verdeeld worden naar gelang het gaat om de grond of om andere gemeenschappelijke zaken. Dit is het geval wanneer kavels bestemd tot de uitoefening van een beroep een groter belang hebben in de grond dan de andere kavels, en het belang in het gebouw evenredig hetzelfde is voor als de kavels.

De waarde van de kavels wordt vastgesteld bij het ontstaan van de medeëigendom. Zij mag niet blijken uit subjectieve elementen zoals de wijze van gebruik van de kavel.

Op basis van de respectievelijke waarde van de kavels geschiedt de evenredige verdeling van de aandelen in medeëigendom. Deze zijn in principe onveranderlijk; het huidige gebruik is door hetzelfde beginsel ingegeven.

Enfin, il a paru équitable d'introduire le principe nouveau de la révision possible des quote-parts de copropriété, principe qui se retrouve dans la loi helvétique sur la propriété horizontale (art. 712e, du code civil helvétique).

Article 577^{quater} nouveau du Code civil.

§ 1. Cette disposition appelle peu de commentaires, l'assemblée générale des propriétaires dans les immeubles divisés étant depuis longtemps une pratique tout à fait généralisée.

Tout ce qui concerne les intérêts communs des propriétaires dans l'immeuble est de la compétence de l'assemblée.

§ 2. La proposition propose une mesure qui sera particulièrement bienvenue, en laissant aux propriétaires la faculté de se constituer en une association dotée de la personnalité civile.

Cette association civile est entièrement originale, en ce qu'elle ne se confond pas avec les associations sans but lucratif de la loi du 27 juin 1921.

Un arrêté d'exécution devra préciser les modalités d'application de cette innovation.

La personnalité civile de l'association de propriétaires est adoptée dans les législations néerlandaise et française, cette dernière l'imposant dans tous les cas.

§§ 3 à 5. Les règles de tenue des assemblées générales font l'objet de trois paragraphes. Elles sont supplétives dans la mesure où il est permis d'y déroger pour les aggraver.

Leur but est évident : éviter les votes de surprise, les abus de majorité et de minorité.

Elles sont largement inspirées de la loi sur les sociétés commerciales, notamment en ce qui concerne la limitation du droit de vote.

Les auteurs de la proposition croient répondre au vœu des praticiens du régime de la propriété horizontale en rompant, au paragraphe 5 avec la règle de l'unanimité, droit commun des assemblées d'indivisaires (§ 6, art. 57^{bis}, code civil). L'unanimité n'est plus prévue, sauf de manière supplétive, que pour certains actes de disposition (art. 577^{quinquies}, § 6, *infra*).

Une interprétation impérative de la notion d'unanimité est imposée pour éviter des divergences d'opinion.

L'abolition de principe de la règle de l'unanimité permettra, dans des cas fréquents, une solution plus aisée des litiges survenant entre propriétaires des lots d'un immeuble divisé.

§ 6. Ce paragraphe crée la fonction de syndic, inconnue de la loi actuelle, mais universellement répandue tant en

Tenslotte wordt billijkheidshalve het nieuw principe ingevoerd van de mogelijke herziening der aandelen in medeëigendom, beginsel dat men terugvindt in de Zwitserse wet op de horizontale eigendom (art. 712e, Helvetisch Burgerlijk Wetboek).

Nieuw artikel 577^{quater} van het Burgerlijk Wetboek.

§ 1. Deze bepaling vergt weinig commentaar, gezien de algemene vergadering van de eigenaars wat betreft de gesplitste gebouwen, sedert lang een veralgemeende praktijk is.

Tot de bevoegdheid van de algemene vergadering behoort alles wat verband houdt met de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars in het onroerend goed in medeëigendom.

§ 2. Het voorstel stelt een maatregel voor die bijzonder goed zal onthaald worden; het geeft namelijk aan de eigenaars de mogelijkheid een vereniging op te richten, die de rechtspersoonlijkheid bezit.

Deze burgerlijke vereniging is volkomen nieuw, daar zij verschilt van de verenigingen zonder winstoogmerk bedoeld bij de wet van 27 juni 1921.

Een uitvoeringsbesluit zal de toepassingsmodaliteiten van deze innovatie moeten bepalen.

De rechtspersoonlijkheid wordt aan de vereniging van eigenaars toegekend door de Nederlandse en Franse wetgevingen; deze laatste legt ze zelfs op in alle gevallen.

§§ 3 tot 5. De regels betreffende het houden van de algemene vergadering maken het voorwerp uit van drie paragrafen. Zij zijn van aanvullende aard in deze mate dat men er mag van afwijken om ze strenger te maken.

Hun doel is duidelijk; het vermijden van de stemmingen bij verrassing en het uitsluiten van de misbruiken van een meerderheid en een minderheid.

Zij zijn in ruime mate geïnspireerd door de wet op de handelsvennootschappen, namelijk voor wat betreft de beperking van het stemrecht.

De auteurs van het voorstel menen tegemoet te komen aan de wens van de practici van het stelsel van de horizontale eigendom, wanneer ze, in paragraaf 5, breken met de regel van de eenparigheid, gemeenrecht van de vergaderingen van medeëigenaars (§6, art. 577^{bis}, Burgerlijk Wetboek). De eenparigheid wordt nog slechts voorgeschreven voor sommige daden van beschikking en dan met suppletief karakter (art. 577^{quinquies}, § 6, *infra*).

Een imperatieve verklaring van het begrip van eenparigheid wordt opgelegd, dit om meningsverschillen te vermijden.

De principiële afschaffing van de regel van de eenparigheid zal, in vele gevallen, een gemakkelijke oplossing mogelijk maken van de geschillen die ontstaan tussen de eigenaars van de kavels van een gesplitst gebouw.

§ 6. Die paragraaf stelt de functie van syndicus in, functie die de huidige wet niet kent, maar die overal verspreid is in

Belgique que dans les pays où existe la propriété horizontale et les ensembles immobiliers.

La disposition proposée constitue, avec l'abolition de la règle de l'unanimité (art. 577^{quater}, par. 5) une des innovations maîtresses de la proposition de loi, en donnant au syndic le mandat légal de représentation des propriétaires pour tout ce qui regarde la gestion de leurs affaires communes dans l'immeuble ainsi que la défense de leurs intérêts en justice.

La mission du syndic est double : exécuter les décisions de l'assemblée générale et prendre, de son propre chef, toutes les mesures conservatoires.

La proposition fait droit à un vœu exprimé par les praticiens en prohibant tout monopole de gestion temporaire, fréquemment imposé par les promoteurs.

Pour une raison pratique fort compréhensible, il est proposé de permettre au syndic de déléguer temporairement ses pouvoirs. Dans ce cas, et contrairement aux dispositions de l'article 1994 du Code civil, il reste toujours responsable de la gestion pendant son remplacement. Cette sévérité se justifie par le souci d'assurer aux propriétaires une bonne gestion et d'écarter des mandataires qui accumulent un nombre de mandats tel qu'ils ne peuvent y faire face avec efficacité.

§§ 7 et 8. Ces paragraphes édictent les règles qui permettent au syndic de connaître avec certitude les propriétaires de lots.

La situation actuelle laisse fort à désirer : lorsqu'il s'agit de tenir une assemblée générale, les praticiens se trouvent fréquemment confrontés à la difficulté de rechercher le propriétaire d'un lot.

Une autre difficulté que tranche le paragraphe 8 est celle de déterminer qui, des divers intéressés dans un lot, représente valablement ces derniers à l'égard de l'assemblée générale et du syndic.

§ 9. Ce paragraphe organise la publicité de tout ce qui intéresse les tiers.

Ceux-ci verront leur tâche grandement facilitée lorsqu'ils sauront quelle est la personne qu'ils peuvent légalement assigner en tant que représentant des propriétaires des lots.

Article 577^{quinquies} nouveau du Code civil.

§ 1^{er}. La proposition rappelle que la disposition, l'usage et la jouissance du lot ne sont limités que par le droit similaire des autres propriétaires.

§ 2. Ce paragraphe fait pendant au précédent, en posant les principes de disposition, d'usage et de jouissance des parties communes, indépendamment des lots. Dans ce cas, leur destination constitue une limitation au droit de chacun des propriétaires.

België en in de landen waar de horizontale eigendom en de onroerende complexen bestaan.

De voorgestelde bepaling is, met de afschaffing van de regel van de eenparigheid (art. 577^{quater}, § 5) een van de belangrijkste nieuwigheden van het wetsvoorstel. Aan de syndicus wordt het wettelijk mandaat toegekend om de eigenaars te vertegenwoordigen voor wat gans het beheer van hun gemeenschappelijke zaken in het onroerend goed aangaat en meteen om de verdediging van hun belangen in rechte op te nemen.

De opdracht van de syndicus is dubbel : de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering en het eigenmachtig verrichten van alle daden van behoud.

Het voorstel beantwoordt aan een wens van de practici door het verbieden van het uitsluitend recht van tijdelijk beheer dat dikwijls door de promotoren wordt opgelegd.

Om zeer begrijpelijke redenen van praktische aard, wordt voorgesteld dat de syndicus tijdelijk zijn machten zou mogen overdragen. In dit geval blijft hij — en dit in strijd met de bepalingen van artikel 1994 van het Burgerlijk Wetboek — altijd verantwoordelijk voor het beheer tijdens zijn vervanging. Deze strengheid steunt op de noodzaak om steeds een goed beheer aan de eigenaars te verzekeren en om te vermijden dat mandatarissen een zo groot aantal mandaten op zich te nemen dat zij die niet meer doeltreffend kunnen vervullen.

§§ 7 en 8. Die paragrafen bepalen de regels die de syndicus in staat stellen de eigenaars van de kavels met zekerheid te kennen.

De huidige toestand laat in dat opzicht veel te wensen over. Wanneer een algemene vergadering gehouden wordt, staan de practici vaak voor de moeilijke taak de eigenaar van een kavel op te sporen.

Een andere moeilijkheid, die opgelost wordt door paragraaf 8, was te bepalen, wie van de verschillende belanghebbenden in één kavel deze geldig vertegenwoordigt op de algemene vergadering en tegenover de syndicus.

§ 9. Deze paragraaf voorziet in de openbaarheid van al wat derden aanbelangt.

Zo zal de taak van deze laatste zeer vergemakkelijkt worden, wanneer zij zullen weten wie zij wettelijk mogen dagvaarden als vertegenwoordiger van de eigenaars van de kavels.

Nieuw artikel 577^{quinquies} van het Burgerlijk Wetboek.

§ 1. Het voorstel herinnert eraan dat de beschikking over het gebruik en het genot van de kavel slechts beperkt worden door de gelijkaardige rechten van de andere eigenaars.

§ 2. Deze paragraaf is de tegenhanger van de vorige, daar hij de beginselen bepaalt betreffende de beschikking over het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken, los van de kavels beschouwd. In dit geval vormt hun bestemming een beperking voor de rechten van ieder van de eigenaars.

§§ 3 à 5. Ces prescriptions règlent des cas de disposition matérielle de la chose commune. Elles ont pour but de protéger les propriétaires tant contre les abus de la majorité que contre ceux de la minorité.

Les auteurs de la proposition espèrent qu'elles freineront le vieillissement du patrimoine immobilier en levant les obstacles juridiques qui empêcheraient la modernisation des immeubles en copropriété ou des ensembles immobiliers.

§ 6. Ce paragraphe vise les actes de disposition tant juridique que matérielle des parties communes. Il complète les paragraphes 2, 3 et 4 du présent article, qui ne s'occupent que de l'amélioration ou de l'agrandissement du domaine commun.

Les actes de disposition des parties communes exigent, en principe, l'unanimité, mais la proposition admet les clauses conventionnelles permettant de décider ces actes à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

§ 7. La proposition de loi, en précisant que le propriétaire exerce seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, rappelle que le propriétaire d'un lot, nonobstant les liens étroits avec les copropriétaires, exerce toutes les prérogatives attachées au droit de propriété.

La proposition laisse à la convention la liberté d'interdire les recours individuels entre les propriétaires de lots pour laisser à la copropriété le pouvoir de contraindre ses membres à l'observation du règlement de copropriété.

Enfin, il convient d'abrégier au maximum le délai pour attaquer la décision d'une assemblée générale, afin de préserver l'harmonie qui doit régner entre les consorts.

§ 8. Le recours exercé, soit par le propriétaire qui s'estime lésé par une décision de la copropriété, soit par cette dernière dont la gestion est paralysée par l'inaction ou le mauvais vouloir d'un propriétaire, est directement inspiré de la loi néerlandaise.

§ 9. La proposition maintient le principe de la proportionnalité des charges à la valeur du lot, mais il propose un correctif inspiré de la loi italienne.

§ 10. La proposition adopte le principe de la reconstruction de l'immeuble totalement détruit, moyennant certaines conditions de délibération de l'assemblée générale.

Toutefois, cette prescription n'est pas impérative.

Article 577^{sexies} nouveau du Code civil.

N'appelle pas de commentaire.

§§ 3 tot 5. Deze bepalingen regelen gevallen van materiële beschikking over de gemeenschappelijke zaken. Zij hebben tot doel de eigenaars te beschermen zowel tegen de misbruiken van de meerderheid als tegen die van de minderheid.

De auteurs van het voorstel hopen dat zij het verouderen van het onroerend patrimonium zullen tegengaan door het wegnemen van de juridische hinderpalen die de modernisering van de gebouwen in medeëigendom en de onroerende complexen zouden beletten.

§ 6. Deze paragraaf beoogt zowel de juridische als de materiële daden van beschikking over de gemene delen. Hij vervolledigt de paragrafen 2, 3 en 4 van het huidig artikel, die slechts handelen over het verbeteren of vergroten van het gemeenschappelijk domein.

Voor de daden van beschikking over de gemene delen is in principe de eenparigheid vereist, maar het voorstel aanvaardt bedingen bij overeenkomst vastgesteld, die toelaten over deze daden te beslissen met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen.

§ 7. Het wetsvoorstel bepaalt dat de eigenaar alleen de rechtsvorderingen betreffende de eigendom of het genot van zijn kavel uitoefent. Het onderstreept aldus dat, niettegenstaande de nauwe banden met de medeëigenaars, de eigenaar van een kavel alle voorrechten van het eigendomsrecht uitoefent.

Het voorstel laat de vrijheid om in de overeenkomst te bepalen dat het individueel verhaal verboden is onder de medeëigenaars van de kavels om aldus aan de medeëigendom de macht te laten zijn leden te dwingen tot de eerbiediging van het reglement van medeëigendom.

Tenslotte past het de termijn om een beslissing van de algemene vergadering aan te vechten, maximaal in te korten om de eensgezindheid te vrijwaren die tussen de deelgenoten moet heersen.

§ 8. Het verhaal in rechte, hetzij door de eigenaar die oordeelt dat hij benadeeld wordt door een beslissing van de medeëigenaars hetzij door deze laatsten wanneer het beheer van de medeëigendom lam wordt gelegd door de passiviteit of de onwil van een eigenaar, is rechtstreeks geïnspireerd door de Nederlandse wet.

§ 9. Het voorstel handhaaft het beginsel van de evenredigheid tussen de lasten en de waarde van de kavel, maar het stelt een correctief voor dat geïnspireerd is door de Italiaanse wet.

§ 10. Het voorstel neemt het beginsel van de heropbouw van het totaal vernietigd gebouw aan, mits sommige voorwaarden voor de beraadslagingen van de algemene vergadering worden vervuld.

Deze bepaling is evenwel niet imperatief.

Nieuw artikel 577^{sexies} van het Burgerlijk Wetboek.

Vergt geen commentaar.

Article 3.

Les auteurs de la proposition de la loi n'ont pas retenu la proposition de garantir la créance à charge d'un propriétaire pour les dépenses communes, par une hypothèque légale au profit de la copropriété. Ce refus a été justifié par la double raison que l'hypothèque doit être réservée pour garantir des créances exceptionnelles d'un montant important et que sa mise en œuvre manque de la souplesse et de la rapidité qui sont requises en cette matière.

Il a été jugé que la copropriété serait suffisamment protégée par un privilège.

Celui-ci reste limité à la quote-part du propriétaire dans les frais communs de l'année courante et des deux années antérieures.



PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}.

Le paragraphe 11 de l'article 577bis du Code civil est abrogé.

ART. 2.

Le titre II du livre II du Code civil est complété par un chapitre IV conçu comme suit :

CHAPITRE IV.

Des édifices divisés horizontalement
et des ensembles immobiliers.

SECTION I.

Dispositions générales.

ART. 577ter.

§ 1. A moins qu'il n'en soit disposé autrement ci-dessous toutes les clauses contractuelles contraires aux dispositions du présent chapitre sont réputées non écrites.

§ 2. Sont soumis aux dispositions du présent chapitre :

a) les édifices ou groupes d'édifices dont les niveaux ou parties de niveaux appartiennent privativement à des personnes distinctes et sont desservies par un terrain et d'autres choses communes;

b) les ensembles constitués par des propriétés, bâtis ou non, appartenant privativement à des personnes distinctes et desservis par un terrain, des installations et des équipements communs.

Artikel 3.

De opstellers van het wetsvoorstel hebben het voorstel niet weerhouden om de schuldvordering voor gemeenschappelijke uitgaven ten laste van een eigenaar te waarborgen door een wettelijke hypotheek ten voordele van de mede-eigendom. Deze afwijzing wordt verantwoord door een dubbele reden : de hypotheek dient voorbehouden te worden tot het waarborgen van buitengewone schuldvorderingen gaande over belangrijke bedragen en haar uitvoering mist de soepelheid en de snelheid, die voor deze materie vereist zijn.

Men heeft geoordeeld dat de medeëigendom voldoende beschermd is door een voorrecht.

Dit voorrecht blijft beperkt tot het aandeel van de eigenaar in de gemene kosten van het lopende jaar en de twee vorige jaren.

J. PEDE.



VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1.

Paragraaf 11 van artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven.

ART. 2.

Titel II van boek II van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met een hoofdstuk IV, luidende als volgt :

HOOFDSTUK IV.

Horizontaal gesplitste gebouwen
en onroerende complexen.

AFDELING 1.

Algemene bepalingen.

ART. 577ter.

§ 1. Tenzij hierna anders wordt bepaald, worden alle contractuele bedingen die strijdig zijn met de bepalingen van het huidige hoofdstuk voor niet geschreven gehouden.

§ 2. Zijn onderworpen aan de bepalingen van het huidige hoofdstuk :

a) de gebouwen of de groepen van gebouwen waarvan de bouwlagen of delen van bouwlagen privatieve eigendom zijn van verscheidene personen, en waarvoor een stuk grond en andere gemeenschappelijke zaken dienstig zijn;

b) de complexen samengesteld uit al dan niet gebouwde percelen, privatieve eigendom van onderscheidene personen, en waarvoor een gemeenschappelijke grond, inrichtingen en uitrustingen dienstig zijn.

Chaque partie de l'édifice ou de l'ensemble immobilier est susceptible de constituer une propriété privative.

§ 3. Chacun des lots composant l'immeuble en propriété horizontale ou l'ensemble immobilier, comprend, outre une fraction privative, une quote-part indivise des choses communes, en ce compris le droit réel sur le sol.

§ 4. Sont présumées privatives, les choses de l'immeuble affectées à l'usage exclusif du lot.

§ 5. Sont obligatoirement communes, les choses qui sont indispensables à l'existence et à l'usage de l'édifice ou du complexe immobilier.

Sont en outre présumées communes, les choses de l'immeuble affectées à l'usage des lots ou de certains d'entre eux, ainsi que tout fonds de réserve constitué en exécution des dispositions du règlement de copropriété, en vue de la gestion des choses communes.

Les choses communes ne peuvent faire l'objet d'une action en partage.

Il ne peut en être disposé, séparément des choses privatives, qu'en vertu du dernier alinéa du paragraphe 6 de cet article, d'une disposition du règlement de copropriété ou d'une décision régulière de l'assemblée générale.

§ 6. La quote-part dans la copropriété est établie, au moment où le bien est soumis au régime prévu par le présent chapitre, en fonction de la valeur du lot par rapport à celle de l'immeuble dont il fait partie.

La valeur du lot résulte de sa consistance, de sa mesure et de sa situation, sans égard à son utilisation.

Les parts de copropriété ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de tous les propriétaires directement intéressés. Toutefois, chaque propriétaire peut demander en justice une rectification si sa part a été fixée inexactement ou devient ultérieurement inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble, à condition que la différence atteigne un quart.

SECTION II.

Gestion.

ART. 577^{quater}.

§ 1. L'assemblée générale groupe tous les propriétaires des lots.

Elle statue conformément aux dispositions du présent chapitre ou du règlement de copropriété, sur toutes les questions qui concernent les intérêts communs.

Elk deel van het gebouw of van het onroerend goed kan het voorwerp van een privatieve eigendom uitmaken.

§ 3. Ieder van de kavels waaruit het horizontaal gesplitst eigendom of het onroerend complex is samengesteld, omvat, buiten een privaat gedeelte, een onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke zaken, waaronder het zakelijk recht op de grond.

§ 4. Worden vermoed privaat te zijn, de zaken van het goed die bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van de kavel.

§ 5. Zijn verplicht gemeenschappelijk, de zaken die onmisbaar zijn voor het bestaan of het gebruik van het gebouw of van het onroerend complex.

Worden bovendien vermoed gemeenschappelijk te zijn, de zaken van het goed bestemd tot het gebruik van de kavels of van bepaalde kavels, alsook ieder reservefonds dat, in uitvoering van de bepalingen van het reglement van mede-eigendom, samengesteld wordt met het oog op het beheer van de gemeenschappelijke zaken.

De gemeenschappelijke zaken zijn niet vatbaar voor een vordering tot verdeling.

Er kan los van de privatieve zaken slechts over beschikt worden bij toepassing van het laatste lid van paragraaf 6 van dit artikel, een bepaling van het reglement van mede-eigendom of een regelmatige beslissing van de algemene vergadering.

§ 6. Het onverdeeld aandeel in de mede-eigendom wordt vastgesteld op het ogenblik dat het goed onderworpen wordt aan het stelsel bepaald bij dit hoofdstuk, met inachtneming van de waarde van de kavel vergeleken met die van het goed, waarvan hij deel uitmaakt.

De waarde van de kavel volgt uit zijn omvang, zijn maat en zijn ligging, ongeacht de wijze van gebruik.

De aandelen in mede-eigendom kunnen slechts gewijzigd worden met de toestemming van al de eigenaars, die bij de wijziging rechtstreeks betrokken zijn. Ieder eigenaar is nochtans bevoegd de wijziging van zijn aandeel in rechte te vorderen indien zijn aandeel op een onjuiste wijze werd vastgesteld of nadien onjuist wordt ingevolge veranderingen aan het goed aangebracht, op voorwaarde dat het verschil een vierde bereikt.

AFDELING 2.

Beheer.

ART. 577^{quater}.

§ 1. Al de eigenaars van de kavels maken deel uit van de algemene vergadering.

Deze neemt haar beslissingen overeenkomstig de bepalingen van dit hoofdstuk of van het reglement van mede-eigendom, over alle aangelegenheden die met de gemeenschappelijke belangen verband houden.

Chaque propriétaire est habile à convoquer la première assemblée générale.

§ 2. Les propriétaires peuvent se constituer en association douée de plein droit de la personnalité civile.

§ 3. Sauf dispositions plus strictes de la convention, les assemblées générales sont soumises aux règles fixées par les paragraphes 3 à 5 du présent article.

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 copropriété.

Le délai de convocation est de cinq jours francs au moins. La convention doit contenir l'ordre du jour.

A défaut du quorum requis, une deuxième assemblée est convoquée. Elle ne peut être tenue qu'après quinze jours francs qui suivent l'assemblée non en nombre.

Cette seconde assemblée délibère valablement sans condition de quorum.

§ 4. Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il a de parts de copropriété.

Toutefois, nul ne peut prendre part au vote en qualité de propriétaire ou de mandataire pour un nombre de voix supérieur à un cinquième de l'ensemble des parts de copropriété, ou à deux cinquièmes du nombre des voix attachées aux parts de copropriété représentées.

Sauf disposition contraire, tout propriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, membre ou non de l'assemblée générale.

§ 5. Sauf disposition contraire de la convention, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix.

Pour le calcul de la majorité, il n'est tenu compte ni des abstentions, ni des votes blancs ou nuls.

Si la majorité qualifiée ou l'unanimité, requise par le présent chapitre ou par la loi, n'est pas atteinte, la seconde assemblée générale, tenue conformément aux dispositions du paragraphe 3 ci-dessus, décide valablement à la majorité qualifiée ou à l'unanimité des voix des propriétaires présents ou représentés, suivant le cas.

Il y a unanimité à cette deuxième assemblée, lorsque tous les propriétaires qui y sont présents ou représentés, approuvent la proposition soumise au vote.

§ 6. Un syndicat désigné par l'assemblée générale, représentante de plein droit les propriétaires ou l'association, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.

Ieder eigenaar is gerechtigd om de eerste algemene vergadering bijeen te roepen.

§ 2. De eigenaars kunnen een vereniging oprichten die van rechtswege de rechtspersoonlijkheid geniet.

§ 3. Behoudens strengere bedingen van de overeenkomst worden de algemene vergaderingen onderworpen aan de door de paragrafen 3 tot 5 van dit artikel bepaalde regels.

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.

De termijn van oproeping bedraagt tenminste vijf volle dagen. De oproeping moet de agenda bevatten.

Bij gebrek aan het vereiste quorum, wordt een tweede vergadering bijeengeroepen. Die vergadering mag niet vroeger gehouden worden dan na verloop van vijftien volle dagen die op de ongeldige vergadering volgen.

De tweede vergadering neemt geldige besluiten ongeacht het bereikte quorum.

§ 4. Ieder eigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de medeëigendom.

Nochtans mag niemand als eigenaar of als gemachtigde, aan de stemming deelnemen voor een groter aantal stemmen dan één vijfde van het gezamenlijk aantal der aandelen van medeëigendom of de twee vijfden van het aantal stemmen verbonden aan de vertegenwoordigde aandelen van medeëigendom.

Behoudens strijdig beding, kan ieder eigenaar zijn stemrecht overdragen aan een gemachtigde, al dan niet lid van de algemene vergadering.

§ 5. Behoudens strijdig beding in de overeenkomst, worden de beslissingen genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen.

Voor de berekening van de meerderheid wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen noch met de blanco of nietige stemmen.

Indien de door dit hoofdstuk of door de wet opgelegde gekwalificeerde meerderheid of eenparigheid van stemmen niet bereikt wordt, beslist de tweede algemene vergadering, gehouden overeenkomstig de bepalingen van paragraaf drie van dit artikel, geldig met, volgens het geval, de gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid van stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars.

Er is eenparigheid van stemmen op deze tweede vergadering wanneer alle tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars het in stemming gebrachte voorstel goedkeuren.

§ 6. Een syndicus, aangeduid door de algemene vergadering, vertegenwoordigt van rechtswege de eigenaars of de vereniging, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken.

Il est responsable de l'exécution des décisions de l'assemblée générale.

Il fait valablement les actes conservatoires.

Le syndic est obligatoirement désigné par la première assemblée générale ou, à défaut, par le juge sur requête d'un propriétaire.

La durée de son mandat ne peut excéder trois ans. Il est rééligible.

Il est révocable à tout moment par l'assemblée générale nonobstant toute convention contraire.

Le syndic peut déléguer ses pouvoirs temporairement et sous sa responsabilité.

§ 7. A défaut d'avoir indiqué au syndic un autre domicile, tout propriétaire est censé avoir élu domicile dans l'immeuble, où toutes significations, notifications et citations peuvent lui être délivrées.

§ 8. Le syndic tient à jour la liste des propriétaires.

Toute mutation dans la propriété d'un lot doit être portée à la connaissance du syndic, dans le mois de sa date, par notification d'une attestation indiquant la date et la nature de la mutation ainsi que l'identité et le domicile du propriétaire, délivrée par le notaire instrumentant, en cas de mutations entre vifs, ou par le notaire liquidateur de la succession, en cas de mutation pour cause de décès.

Jusqu'à la notification, l'ancien propriétaire ou les ayants droit du propriétaire décédé, sont tenus, solidairement et indivisiblement, des charges communes afférentes au lot muté.

En cas d'indivision d'un lot, les propriétaires doivent informer de la même manière le syndic du nom de celui d'entre eux qui les représente valablement à l'égard de la copropriété.

Les dispositions qui précèdent sont d'application en cas de division de la propriété d'un lot.

Les notifications dont question au présent paragraphe se font par les soins d'une des parties, par lettre recommandée à la poste ou contre accusé de réception délivré par le syndic.

§ 9. La constitution de l'association des propriétaires et sa dissolution, la désignation et la révocation du syndic doivent, pour être opposables aux tiers, faire l'objet d'une publicité dont les modalités sont arrêtées par le Roi.

SECTION III.

Droits et obligations des propriétaires.

ART. 577quinquies.

§ 1. Le propriétaire dispose de son lot, en use et en jouit, dans la mesure compatible avec le droit des autres propriétaires.

Hij is verantwoordelijk voor de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering.

Hij kan alle conservatoire daden geldig verrichten.

De syndicus wordt verplicht aangesteld door de eerste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, door de rechter op verzoek van een eigenaar.

De duur van zijn mandaat mag drie jaar niet overschrijden. Hij is herkiesbaar.

Zijn mandaat kan, niettegenstaande ieder andersluidend beding, te allen tijde herroepen worden door de algemene vergadering.

De syndicus mag, tijdelijk en onder zijn verantwoordelijkheid, zijn machten overdragen.

§ 7. Tenzij hij een andere woonplaats aan de syndicus heeft bekendgemaakt, wordt ieder eigenaar geacht woonplaats te hebben gekozen in het goed, waar hem alle betekeningen, kennisgevingen en dagvaardingen kunnen gedaan worden.

§ 8. De syndicus houdt de lijst bij van de eigenaars.

Iedere akte van overgang van de eigendom van een kavel moet, binnen de maand van zijn datum, ter kennis van de syndicus gebracht worden door middel van de kennisgeving van een attest afgeleverd door de instrumenterende notaris, in geval van overgang onder de levenden of door de notaris-vereffenaar, in geval van overgang wegens overlijden. Dit attest duidt de datum en de aard van de overgang aan alsook de identiteit en de woonplaats van de eigenaar.

Tot aan de kennisgeving blijven de vorige eigenaar of de rechtverkrijgenden van de overleden eigenaar, hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor de gemeenschappelijke lasten in verband met de overgedragen kavel.

Wanneer een kavel in onverdeelde eigendom is, moeten de eigenaars de syndicus op dezelfde wijze inlichten nopens de naam van degene onder hen die hen ten aanzien van de medeëigendom geldig vertegenwoordigt.

De voorafgaande bepalingen zijn van toepassing in geval van splitsing van het eigendom van een kavel.

De kennisgevingen waarvan sprake in deze paragraaf worden gedaan door een der partijen, bij middel van een ter post aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs afgeleverd door de syndicus.

§ 9. De oprichting en de ontbinding van de vereniging van eigenaars, de aanduiding en afzetting van de syndicus moeten, om tegenstelbaar te zijn aan derden, bekend gemaakt worden, overeenkomstig de modaliteiten vast te stellen door de Koning.

AFDELING 3.

Rechten en verplichtingen van de eigenaars.

ART. 577quinquies.

§ 1. De eigenaar beschikt over zijn kavel en heeft er het genot en het gebruik van, in zover dit met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

§ 2. Tout propriétaire use et jouit des choses communes conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres propriétaires.

Les actes relatifs aux choses communes sont soumis aux règles qui suivent.

§ 3. L'assemblée générale décide, à la majorité minimum des trois quarts des voix, tous travaux et acquisitions destinés à augmenter la valeur de l'édifice ou de l'ensemble immobilier, à améliorer son rendement ou son utilité, sans changer la destination des choses communes.

Lorsque des modifications entraîneraient pour un propriétaire des dépenses qui ne sauraient lui être imposées, parce qu'elles sont disproportionnées à la valeur de son lot, elles ne peuvent être exécutées sans son consentement que si les autres propriétaires se chargent de sa part des frais, en tant qu'elle dépasse le montant qui peut lui être demandé.

§ 4. Lorsque le coût des travaux ou des acquisitions dépasse un montant égal à trois fois le revenu cadastral de l'ensemble du bien, les propriétaires qui n'en tirent pas avantage sont exonérés de toute participation dans le coût et la charge future.

Si les améliorations ne sont pas susceptibles d'une utilisation séparée par les propriétaires qui les proposent, les travaux ne peuvent être exécutés qu'à charge pour ces derniers d'en supporter seuls le coût et la charge future.

§ 5. Dans le cas des paragraphes 3 et 4 du présent article, a droit à une indemnité :

a) le propriétaire qui s'est opposé à la décision lors du vote de l'assemblée générale et qui en subit un préjudice, même temporaire;

b) le propriétaire, même non opposant, qui subit un préjudice anormal comparé à celui que subiraient les autres propriétaires.

§ 6. Tous actes de disposition des choses communes autres que ceux prévus aux paragraphes 3 et 4 du présent article, sont décidés à l'unanimité des voix.

La convention peut toutefois stipuler qu'ils seront décidés à une majorité qui ne peut être inférieure aux quatre cinquièmes des voix.

§ 7. Tout propriétaire peut exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot.

Lorsqu'un propriétaire estime qu'une décision de l'assemblée générale est contraire à la loi ou au règlement de copropriété ou qu'elle lui cause un préjudice anormal, il

§ 2. Ieder eigenaar heeft het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover dit met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De daden met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken zijn onderworpen aan de hierna bepaalde regels.

§ 3. De algemene vergadering beslist bij een meerderheid van minstens drie vierden van de stemmen over alle werken of aankopen die tot doel hebben de waarde van het gebouw of het onroerend complex te verhogen, zijn rendement of bruikbaarheid te verbeteren doch zonder de bestemming van de gemeenschappelijke zaken te wijzigen.

Indien uit veranderingen aan de gemeenschappelijke zaken voor een eigenaar onkosten voortvloeien, die hem niet kunnen opgelegd worden omdat zij niet in verhouding staan tot de waarde van zijn kavel, kunnen de veranderingen zonder zijn toestemming slechts uitgevoerd worden wanneer de andere eigenaars zijn aandeel in de kosten op zich nemen, in de mate dat dit aandeel het bedrag overtreft dat van hem kan gevorderd worden.

§ 4. Indien de kosten van de werken of van de aankopen hoger liggen dan het bedrag dat gelijk is aan driemaal het kadastraal inkomen van het geheel van het goed, worden de eigenaars die er geen voordeel uithalen, ontlast van iedere bijdrage in de kosten en in de toekomstige last.

Indien de verbeteringen niet in aanmerking komen voor een afzonderlijke benutting van de eigenaars die ze voorstellen, kunnen de werken slechts uitgevoerd worden onder de voorwaarde dat bedoelde eigenaars er alleen de kosten en de toekomstige last van dragen.

§ 5. In de gevallen bepaald bij de paragrafen 3 en 4 van dit artikel is een vergoeding verschuldigd :

a) aan de eigenaar die zich bij de stemming op de algemene vergadering verzet heeft tegen de beslissing en die daardoor schade lijdt, al is het tijdelijk;

b) aan de eigenaar, zelfs wanneer hij niet heeft tegengestemd, die een abnormale schade ondergaat in vergelijking met degene die de andere eigenaars zouden lijden.

§ 6. Over alle daden van beschikking met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken, andere dan die vermeld onder de paragrafen 3 en 4 van dit artikel, wordt met eenparigheid van stemmen beslist.

De overeenkomst kan nochtans bedingen dat zij goedgekeurd zullen worden, met een meerderheid die niet lager mag zijn dan de vier vijfden van de stemmen.

§ 7. Ieder eigenaar is gerechtigd om alleen de rechtsvorderingen uit te oefenen, die de eigendom of het genot van zijn kavel betreffen.

Wanneer een van de eigenaars van oordeel is dat een beslissing van de algemene vergadering in strijd is met de wet of het reglement van medeëigendom of dat zij hem een abnor-

peut en poursuivre la nullité devant le juge dans les trois mois de la notification de la décision.

Les actions entre les propriétaires ou entre un propriétaire et le syndic ou la copropriété fondées sur le présent chapitre, se prescrivent par dix ans.

§ 8. Lorsque la loi ou le règlement de copropriété subordonne un acte déterminé au consentement d'un ou plusieurs propriétaires ou de l'assemblée générale, le consentement peut être, sur recours de l'intéressé, remplacé par l'autorisation du juge, si des propriétaires le refusent abusivement, s'ils refusent de se prononcer ou si la majorité requise à l'assemblée générale n'est pas atteinte.

Le juge décide qui supporte les frais de justice.

§ 9. Sauf les exceptions résultant de la convention, la quote-part de charges communes incombant à chaque lot est proportionnelle aux droits de celui-ci dans les parties communes.

Si certaines parties de l'immeuble, certaines installations ou équipements ne sont d'aucune utilité ou d'une utilité réduite pour un lot, il en est tenu compte dans la répartition des charges.

§ 10. Sauf disposition contraire, l'assemblée générale peut décider de ne pas reconstruire l'immeuble détruit totalement.

La décision doit être prise à la majorité des trois quarts des voix au moins. L'assemblée générale ne peut délibérer que si les quatre cinquièmes au moins des parts de copropriété sont présents ou représentés.

Si le quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée délibère dans les conditions prévues au paragraphe 3 de l'article 577^{quater}.

Le degré de destruction s'apprécie compte tenu de la valeur des seules parties communes.

La destruction est totale lorsqu'elle affecte les trois quarts de l'immeuble, la valeur du sol étant exclue.

SECTION IV.

Règlement de copropriété.

ART. 577^{sexies}.

Les droits et obligations des propriétaires, les règles d'administration des choses communes, sont précisés dans un règlement de copropriété.

A. Le règlement de copropriété prévoit :

a) la détermination précise de chaque lot et de sa consistance;

male schade toebrengt, kan hij de nietigheid ervan voor de rechter vervolgen, binnen drie maanden te rekenen van de kennisgeving van de beslissing.

De vorderingen tussen eigenaars of tussen een eigenaar en de syndicus of de medeëigendom, die op grond van de bepalingen van dit hoofdstuk kunnen ingesteld worden, verjaren door verloop van tien jaren.

§ 8. Wanneer de wet of het reglement van medeëigendom een bepaalde handeling onderwerpt aan de toestemming van een of meer eigenaars of van de algemene vergadering, kan op verzoek van de belanghebbende de toestemming vervangen worden door de machtiging van de rechter, wanneer de eigenaars haar wederrechtelijk weigeren, weigeren zich uit te spreken of indien de vereiste meerderheid op de algemene vergadering niet bereikt wordt.

De rechter bepaalt wie de gerechtskosten draagt.

§ 9. Behoudens de uitzonderingen voortvloeiend uit de overeenkomst, is het aandeel in de gemeenschappelijke lasten voor iedere kavel evenredig aan de rechten van deze kavel in de gemeenschappelijke delen.

Indien bepaalde gedeelten van het goed, bepaalde installaties of uitrustingen voor een kavel van geen nut of slechts van een beperkt nut zijn, wordt hiermede rekening gehouden in de verdeling van de lasten.

§ 10. Behoudens strijdig beding, is de algemene vergadering bevoegd om te beslissen dat het totaal vernietigd gebouw niet zal worden heropgebouwd.

De beslissing moet bij meerderheid van minstens drie vierden van de stemmen genomen worden. De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen indien minstens de vier vijfden van de aandelen in de medeëigendom tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.

Indien het quorum niet wordt bereikt, beraadslaagt een volgende vergadering overeenkomstig de voorwaarden bepaald bij § 3 van artikel 577^{quater}.

De graad van vernieling wordt beoordeeld met inachtnaam van de waarde van de gemeenschappelijke zaken alleen.

De vernieling is totaal wanneer zij betrekking heeft op de drie vierden van de waarde van het onroerend goed, de waarde van de grond niet medegerekend.

AFDELING 4.

Reglement van medeëigendom.

ART. 577^{sexies}.

De rechten en verplichtingen van de eigenaars, de regels voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, worden in een reglement van medeëigendom vastgelegd.

A. Het reglement van medeëigendom houdt in :

a) de nauwkeurige omschrijving van iedere kavel en zijn omvang;

- b) la quote-part de chaque lot dans les choses communes;
- c) l'énumération des charges communes et la proportion dans laquelle chaque propriétaire les supporte;
- d) le mode de convocation et de délibération de l'assemblée générale, la manière dont est nommé le président, ses pouvoirs et la durée de son mandat;
- e) le mode de nomination et de révocation du syndic, ses pouvoirs et la durée de son mandat;
- f) les conditions dans lesquelles le règlement de copropriété peut être modifié;
- g) une table indiquant de manière précise et complète les sujets traités.

B. Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, si la communauté des propriétaires est constituée en association douée de la personnalité civile.

ART. 3.

La loi du 16 décembre 1851 sur les privilèges et hypothèques est complétée comme suit :

A. Ajouter entre le 1° et le 2° de l'article 20 un 1°bis ainsi conçu :

1°bis. La part dans les charges communes de l'année courante et des deux années antérieures, afférentes à un immeuble ou un ensemble immobilier régi par les articles 577ter à 577sexies du Code civil, sur le prix de tout ce qui garnit le lot du propriétaire et lui appartient, ainsi que sur les loyers qui lui sont dus si le lot est loué non meublé.

Le dernier alinéa du 1° ci-dessus est applicable à ce privilège.

B. Remplacer le second alinéa de l'article 23 par la disposition suivante :

Le privilège du vendeur ne s'exerce qu'après ceux établis par le 1° et le 1°bis de l'article 20, à moins que lors du transport des meubles dans les biens loués le vendeur n'ait fait connaître au bailleur ou au syndic que le prix n'en avait pas été payé.

b) het aandeel van iedere kavel in de gemeenschappelijke zaken;

c) de opsomming van de gemeenschappelijke lasten en de verhouding waarin ieder eigenaar er moet toe bijdragen;

d) de wijze van oproeping en van beraadslaging van de algemene vergadering, de wijze waarop de voorzitter wordt benoemd, zijn bevoegdheden en de duur van zijn mandaat;

e) de wijze van benoeming en van afzetting van de syndicus, zijn bevoegdheden en de duur van zijn mandaat;

f) de voorwaarden onder dewelke het reglement van medeëigendom kan gewijzigd worden;

g) een tabel die op nauwkeurige en volledige wijze de behandelde onderwerpen opgeeft.

B. Gebeurlijk bepaalt het reglement van medeëigendom dat de gemeenschap der eigenaars een vereniging met rechts-persoonlijkheid is.

ART. 3.

De wet van 16 december 1851 op de voorrechten en de hypotheken wordt als volgt aangevuld :

A. Tussen 1° en 2° van artikel 20 wordt een 1°bis ingevoegd, luidend als volgt :

1°bis. Het aandeel in de gemeenschappelijke lasten van het lopende jaar en van de twee vorige jaren betreffende een onroerend goed of een onroerend complex, geregeld door de artikelen 577ter tot 577sexies van het Burgerlijk Wetboek, op de prijs van al wat de kavel van de eigenaar stoffeert en zijn eigendom is, alsmede op de hem verschuldigde huur-gelden, indien de kavel ongemeubeld verhuurd wordt.

Het laatste lid van 1° hierboven is toepasselijk op dit voorrecht.

B. Het tweede lid van artikel 23 wordt vervangen door de volgende bepaling :

Het voorrecht van de verkopers wordt pas uitgeoefend na die ingesteld door 1° en 1°bis van artikel 20, tenzij de verkoper ten tijde dat de roerende goederen in de verhuurde plaatsen werden gebracht, de verhuurder heeft gewaar-schuwd dat de prijs ervan niet betaald was.

J. PEDE.

M.-A. PIERSON.