

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

19 maart 2009

WETSVOORSTEL

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

ERRATUM

De pagina's 48, 56, 57 en 58 vervangen door
deze in bijlage.

Voorgaande documenten:

Doc 52 1334/ (2007/2008):

- 001: Wetsvoorstel van mevrouw Nyssens en de heer Hamal c.s.
- 002: Erratum.
- 003: Addendum.
- 004: Amendementen.

**TER VERVANGING VAN HET VROEGER RONDGEDEELDE
STUK**

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

19 mars 2009

PROPOSITION DE LOI

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

ERRATUM

Remplacer les pages 48, 56, 57 et 58 par celles
figurant en annexe.

Documents précédents:

Doc 52 1334/ (2007/2008):

- 001: Proposition de loi de Mme Nyssens et M. Hamal et consorts.
- 002: Erratum.
- 003: Addendum.
- 004: Amendements.

**EN REMPLACEMENT DU DOCUMENT DISTRIBUÉ
PRÉCÉDEMMENT**

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

Afkortingen bij de nummering van de publicaties:

<i>DOC 52 0000/000:</i>	<i>Parlementair document van de 52^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>
<i>QRVA:</i>	<i>Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>
<i>CRIV:</i>	<i>Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)</i>
<i>CRABV:</i>	<i>Beknopt Verslag (blauwe kaft)</i>
<i>CRIV:</i>	<i>Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)</i> <i>(PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)</i>
<i>PLEN:</i>	<i>Plenum</i>
<i>COM:</i>	<i>Commissievergadering</i>
<i>MOT:</i>	<i>Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)</i>

Abréviations dans la numérotation des publications:

<i>DOC 52 0000/000:</i>	<i>Document parlementaire de la 52^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</i>
<i>QRVA:</i>	<i>Questions et Réponses écrites</i>
<i>CRIV:</i>	<i>Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)</i>
<i>CRABV:</i>	<i>Compte Rendu Analytique (couverture bleue)</i>
<i>CRIV:</i>	<i>Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)</i> <i>(PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)</i>
<i>PLEN:</i>	<i>Séance plénière</i>
<i>COM:</i>	<i>Réunion de commission</i>
<i>MOT:</i>	<i>Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)</i>

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

*Bestellingen:
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be
e-mail : publicaties@deKamer.be*

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

*Commandes:
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.laChambre.be
e-mail : publicaties@laChambre.be*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PAGINA 56 - PAGE 56

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

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd.

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

§ 2. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

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

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

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

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen;

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

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

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

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

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

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

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

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

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen; **de bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgaaf van elk vraagpunt dat ter bespreking aan de vergadering wordt voorgelegd;**

PAGINA 57 - PAGE 57

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

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.

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

§ 2. Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

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

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

§ 3. Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code. La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1^{er}, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

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

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;

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

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

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

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

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

§ 3. Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code. La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1^{er}, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

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

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété; **la convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée;**

PAGINA 58 - PAGE 58

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

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

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

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 en binnen 30 dagen na de algemene vergadering er notulen van op te stellen en met eventuele bijlagen te bezorgen aan de mede-eigenaars overeenkomstig artikel 577-6, § 2, derde lid, waarin voor iedere stemming de uitgebrachte stemmen worden gekoppeld aan de identiteit van de stemmer;

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

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

3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;

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

5° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;

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

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3;

3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;

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

5° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;

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