

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1993-1994 (*)

10 JUIN 1994

PROJET DE LOI

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

PROJET
AMENDE PAR LE SENAT (1)

TITRE 1^{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 1^{re} intitulée « De la copropriété ordinaire et de la copropriété forcée en général » comprenant l'article 577*bis* inséré par la loi du

(1) Voir :

Documents de la Chambre :

- 1756 - 90/91 :

— N^o 1 : Projet de loi.

- 851 - 92/93 : N^o 1.

— N^{os} 2 à 6 : Amendements.

— N^o 7 : Rapport.

— N^o 8 : Texte adopté par la commission.

— N^o 9 : Amendement.

— N^o 10 : Articles modifiés en séance plénière.

Annales de la Chambre :

23 avril 1993.

Documents du Sénat :

712 (1992-1993) :

— N^o 1 : Projet transmis par la Chambre.

— N^o 2 : Rapport.

— N^{os} 3 et 4 : Amendements.

Annales du Sénat :

9 juin 1994.

(*) Troisième session de la 48^e législature.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1993-1994 (*)

10 JUNI 1994

WETSONTWERP

tot wijziging en aanvulling van de bepalingen
van het Burgerlijk Wetboek betreffende de
medeïgendom

ONTWERP
GEWIJZIGD DOOR DE SENAAT (1)

TITEL I

Gedwongen medeïgendom 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 medeïgendom en gedwongen medeïgendom in het algemeen » bestaande uit arti-

(1) Zie :

Stukken van de Kamer :

- 1756 - 90/91 :

— Nr. 1 : Wetsontwerp.

- 851 - 92/93 : Nr. 1.

— Nrs. 2 tot 6 : Amendementen.

— Nr. 7 : Verslag.

— Nr. 8 : Tekst aangenomen door de commissie.

— Nr. 9 : Amendement.

— Nr. 10 : Artikelen gewijzigd in plenaire vergadering.

Handelingen van de Kamer :

23 april 1993.

Stukken van de Senaat :

712 (1992-1993) :

— Nr. 1 : Ontwerp overgezonden door de Kamer.

— Nr. 2 : Verslag.

— Nrs. 3 en 4 : Amendementen.

Handelingen van de Senaat :

9 juni 1994.

(*) Derde zitting van de 48^e zittingsperiode.

8 juillet 1924 révisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, qui devient l'article 577-2.

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

1° Le § 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, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Les dispositions du présent paragraphe sont impératives. »

2° Le § 11 est abrogé.

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 ou groupe

kel 577bis, 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° Paragraaf 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 aan deze medeëigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privatief deel, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.

De bepalingen van deze paragraaf zijn van dwingend recht. »

2° Paragraaf 11 wordt opgeheven.

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 » bestaande uit de volgende bepalingen :

Eerste onderafdeling

Algemene bepalingen

Art. 577-3

De beginselen met betrekking tot de gedwongen medeëigendom, neergelegd in artikel 577-2, § 9, en de bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op

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 tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation.

Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis 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 et la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en tenant compte de la valeur respective de ceux-ci.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

1^o la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes;

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

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

4^o 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.

ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouwd 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 alle medeëigenaars instemmen met die afwijking.

Ieder gebouw of groep van gebouwen waarop die beginselen van toepassing zijn, moet 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 van 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 en de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaat deel is verbonden, daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan.

Het reglement van medeëigendom moet bevatten :

1^o de beschrijving van de rechten en plichten van iedere medeëigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2^o de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

3^o de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;

4^o de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en de duur van zijn mandaat.

§ 2. Indien beslist werd een reglement van orde 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 van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

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^o la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2^o la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

Elle porte la dénomination: « association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

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. En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

§ 3. L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

§ 4. 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 proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Sous-section III

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

Art. 577-6

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

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^o het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel;

2^o de overschrijving van de basisakte en van het reglement van medeëigendom op het hypotheekkantoor. De plannen van het gebouw kunnen daarbij in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.

Zij draagt de benaming: « vereniging van medeëigenaars », gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw 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. Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van medeëigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.

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

§ 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.

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 de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

§ 2. Sans préjudice de l'article 577-8, § 3, 1^o, 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. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale 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 intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

§ 6. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf si la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée ou l'unanimité.

§ 7. Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

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^o, kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van een 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 dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van medeëigendom waarvan ze houder zijn.

§ 4. Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

§ 5. Iedere medeëigenaar kan 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 tussenkomen op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij medeëigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

§ 6. De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde medeëigenaars genomen, tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid vereisen.

§ 7. Een persoon die door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Art. 577-7

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

1^o 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;

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^o 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 ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction 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, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Art. 577-8

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

Art. 577-7

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

1^o 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) 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 raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

2^o 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 of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van 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 daartoe 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 bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom.

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de medeëigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Art. 577-8

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

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^o 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^o de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3;

3^o d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4^o d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

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

3^o deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;

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

5^o d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;

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

7^o 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;

8^o de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

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

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

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

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

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.

5^o het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;

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

7^o de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 1, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

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

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

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

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

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

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 onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

§ 3. Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire 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, 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 §§ 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 :

1° 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;

2° 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 statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De medeëigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

§ 3. Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

§ 4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere medeëigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig 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 gegronde reden daartegen verzet.

§ 5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de §§ 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§ 6. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen :

1° 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;

2° 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 belet een beslissing te nemen met de door de wet of de 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^{er}. Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

§ 2. 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.

§ 3. 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.

§ 4. 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 également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes:

1^o en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, 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 § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2^o en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel 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.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Art. 577-10

§ 1. De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in medeëigendom.

§ 2. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

§ 3. 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.

§ 4. Iedere bepaling van het reglement van orde 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 en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden:

1^o met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, 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 orde en van het register bedoeld in § 3, 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 en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2^o met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht 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.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, 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, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de 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, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires l'état :

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

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

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen 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, bij ter post aangetekende brief, aan de syndicus van de vereniging van medeëigenaars een staat te vragen van :

1^o de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

2^o de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

3^o de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor 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 andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

§ 2. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1^o is de uittredende 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^o blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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

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

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 ou du groupe d'immeubles 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 subsister pour sa liquidation.

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

§ 2. Pour autant qu'il n'en soit pas 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.

Onder « werkkapitaal » wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de medeëigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de 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 verwarmingsstelsel, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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 niet anders is bepaald 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 personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

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

Cet acte contient :

1^o 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^o les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a 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 § 4.

Sous-section VI

Du caractère impératif

Art. 577-14

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 les actes authentiques visés aux articles 577-4, § 1^{er}, et 577-13, § 4, du Code civil, ainsi que les modifications y apportées ».

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

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

De akte bevat :

1^o 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^o 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 § 4.

Onderafdeling VI

Dwingend karakter

Art. 577-14

De bepalingen van deze afdeling zijn van dwingend recht.

TITEL III

Wijzigingsbepalingen

Art. 3

In artikel 1 van de wet van 16 december 1851 houdende herziening der wet over de hypotheek, 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 akten bedoeld in de artikelen 577-4, § 1, en 577-13, § 4, van het Burgerlijk Wetboek, alsmede van de daarin aangebrachte wijzigingen ».

Art. 4

In artikel 3 van dezelfde wet, gewijzigd bij de wet van 10 oktober 1913, wordt tussen het tweede en het derde lid het volgende lid ingevoegd :

« In de gevallen bepaald in artikel 577-12, derde en vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek, wordt de beslissing ingeschreven op de kant van de overschrij-

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 l'application de l'article 577-12 du Code civil, il est présenté au conservateur :

1^o par le notaire, s'il s'agit d'un acte notarié, deux extraits sur timbre contenant la date de l'acte constatant la dissolution de l'association des copropriétaires, le nom du notaire instrumentant et sa résidence, ainsi que les nom, prénoms, profession et domicile des parties à l'acte visé à l'article 577-4, § 1^{er}, du Code civil;

2^o par le demandeur, s'il s'agit d'une demande en justice, deux extraits sur timbre contenant les nom, prénoms, profession et domicile des parties et le tribunal qui doit connaître de l'action;

3^o 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 judiciaire a été rendue, la juridiction qui l'a rendue, les nom, prénoms, profession et domicile des parties, le dispositif de la décision judiciaire 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 :

ving 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 bij de wetten van 10 oktober 1913 en 10 oktober 1967, wordt tussen het eerste en het tweede lid het volgende lid ingevoegd :

«Voor de toepassing van artikel 577-12 van het Burgerlijk Wetboek, moeten aan de bewaarder worden voorgelegd :

1^o door de notaris, indien het een notariële akte betreft, twee uittreksels op zegel, bevattende de datum van de akte houdende vaststelling van de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars, 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^o door de eiser, indien het een rechtsvordering 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;

3^o 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 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 brennende 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 :

« 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 même Code. »

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, du 12 juin 1991 et par le décret du Conseil régional wallon du 11 octobre 1985, est complété comme suit :

« 2^o *bis* des demandes fondées sur les articles 577-9, §§ 2, 3, 4, 6 ou 7, 577-10, § 4 et 577-12, alinéa 4 du Code civil. »

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, du 26 juin 1990, du 18 juillet 1991 et par l'arrêté royal du 17 octobre 1986, 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 § 7, du Code civil. »

Art. 10

A l'article 629, 1^o, du même Code, modifié par les lois du 15 juillet 1970, du 10 janvier 1977 et du 4 août 1992 et par le décret du Conseil régional wallon du 11 octobre 1985, entre les mots « 2^o, » et « 3^o, », sont insérés les mots « 2^o *bis*, ».

TITRE IV

Dispositions transitoires

Art. 11

La présente loi entre en vigueur le premier jour du treizième mois qui suit celui au cours duquel la loi a été publiée au *Moniteur belge*.

Art. 12

La présente loi s'applique dès son entrée en vigueur à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis répondant aux conditions fixées par l'article 577-3 du Code

« De notarissen belast met het opstellen van de akte bedoeld in artikel 577-13, § 4, van het Burgerlijk Wetboek, geven als eigendomstitel aan degene die vermeld is in de akte bedoeld in artikel 577-4, § 1, van hetzelfde 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, 12 juni 1991 en bij het decreet van de Waalse Gewestraad van 11 oktober 1985, wordt als volgt aangevuld :

« 2^o *bis* van de vorderingen ingesteld op grond van de artikelen 577-9, §§ 2, 3, 4, 6 of 7, 577-10, § 4, en 577-12, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek. »

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, 26 juni 1990, 18 juli 1991 en bij het koninklijk besluit van 17 oktober 1986, wordt als volgt aangevuld :

« 21^o op de vorderingen tot benoeming van de syndicus of tot aanwijzing van een vervanger, ingesteld op grond van artikel 577-8, § 1 of § 7, van het Burgerlijk Wetboek. »

Art. 10

Bij artikel 629, 1^o, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wetten van 15 juli 1970, 10 januari 1977 en 4 augustus 1992 en bij het decreet van de Waalse Gewestraad van 11 oktober 1985, worden tussen de woorden « 2^o, » en « 3^o, », de woorden « 2^o *bis*, » ingevoegd.

TITEL IV

Overgangsbepalingen

Art. 11

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de dertiende maand volgend op de maand waarin ze in het Belgisch Staatsblad is bekendgemaakt.

Art. 12

Deze wet is vanaf haar inwerkingtreding van toepassing op alle gebouwen of groepen van gebouwen die beantwoorden aan de voorwaarden gesteld

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. 13

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.

Bruxelles, le 9 juin 1994.

Le Président du Sénat,

F. SWAELEN.

Les Secrétaires,

M. TYBERGHIE-VAN DEN BUSSCHE.

N. PECRIAUX.

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. 13

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.

Brussel, 9 juni 1994.

De Voorzitter van de Senaat,

De Secretarissen,