

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2006-2007

---

5 MARS 2007

---

## Proposition de loi modifiant certaines dispositions du Code civil relatives à la copropriété

(Déposée par Mme Clotilde Nyssens)

---

### DÉVELOPPEMENTS

---

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994 relative à la copropriété (à savoir les articles 577-2 à 577-14 du Code civil), des controverses multiples sont apparues et de nombreuses imperfections ont été révélées par la pratique. Des colloques et articles de presse récents insistent sur la nécessité d'évaluer la loi du 30 juin 1994. Plusieurs suggestions concrètes à cet égard figurent d'ailleurs dans ces contributions (1).

Si les relations entre copropriétaires posent souvent des problèmes d'ordre économique et relationnels, il n'en reste pas moins que les dispositions régissant la copropriété d'immeuble pourraient être aménagées sur plusieurs points. Il s'agit entre autres du fonctionnement des assemblées générales, de la définition missions du conseil de gérance, des mécanismes de contrôle du syndic, de la tenue de la comptabilité de l'association, de la qualité de l'association de copropriétaire pour agir en justice, de la répartition des coûts de procédures, de la gestion compliquée des ensembles immobiliers et enfin de la nécessité de prévoir des mécanismes de règlements alternatifs aux procédures judiciaires pour résoudre les conflits comme une procédure de médiation *ad hoc*.

---

(1) Voir notamment: C. Mostin, «Et si l'ouvrage était sur métier? Invitation au législateur», *Revue Copropriété et droits immobiliers*, 2006, n° 1, p. 12-18. Aussi: *La Libre Belgique* du 9 août 2006, le supplément «Immo» du journal *Le Soir* du 7 décembre 2006, le journal *Le CRI* (organe du SNP, Syndicat national des propriétaires et copropriétaires) de septembre et octobre 2006. Voir également le Colloque tenu à l'ULB le 9 septembre 2005 intitulé «Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994».

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2006-2007

---

5 MAART 2007

---

## Wetsvoorstel tot wijziging van een aantal bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende mede-eigendom

(Ingediend door mevrouw Clotilde Nyssens)

---

### TOELICHTING

---

Sedert de inwerkingtreding van de wet van 30 juni 1994 betreffende mede-eigendom (namelijk de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek) zijn er tal van discussies gerezen en is in de praktijk gebleken dat er nog heel wat problemen zijn. In recente colloquia en persartikelen wordt gevraagd de wet van 30 juni 1994 te herbekijken. Zij bevatten daartoe zelfs concrete voorstellen (1).

Relaties tussen mede-eigenaars leiden vaak tot economische of persoonlijke problemen. Niettemin kunnen de bepalingen inzake mede-eigendom van gebouwen op meerdere punten worden aangepast. Het gaat dan onder meer om de werking van de algemene vergaderingen, de definitie van de taken van de raad van beheer, de mechanismen om de syndicus te controleren, de boekhouding van de vereniging, de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om in rechte op te treden, de verdeling van de procedurekosten, het ingewikkelde beheer van een onroerend geheel en ten slotte de nood aan andere manieren dan rechtsprocedures om conflicten te regelen, zoals bijvoorbeeld *ad hoc* bemiddeling.

---

(1) Zie met name: C. Mostin, «Et si l'ouvrage était sur métier? Invitation au législateur», *Revue Copropriété et droits immobiliers*, 2006, nr. 1, blz. 12-18. Ook: *La Libre Belgique* van 9 augustus 2006, de bijlage «Immo» bij de krant *Le Soir* van 7 december 2006, het *Eigenaarsmagazine* (van het Algemeen Eigenaars- en Medeëigenaars Syndicaat) van september en oktober 2006. Zie ook het Colloquium gehouden aan de ULB op 9 september 2005, met als thema «Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994».

L'auteur de la présente proposition a interrogé au Sénat la ministre de la Justice sur son intention de procéder à une telle évaluation générale des dispositions régissant la copropriété d'immeuble (1). La ministre a reconnu la nécessité d'une telle évaluation et a annoncé la mise sur pied prochaine d'un groupe de travail de spécialiste pour travailler sur cette question. Sans attendre une telle évaluation générale, l'auteur propose l'amélioration concrète de la loi du 30 juin 1994 sur certains points ayant trait :

— au formalisme et contenu des convocations aux assemblées générales;

— à la liste des personnes en droit de participer aux assemblées générales;

— aux modalités de prise en compte des abstentions;

— à la consultation des registres des décisions par les copropriétaires;

— aux délais pour contester les décisions de l'assemblée générale;

— à la répartition des frais occasionnés par leur action en justice contre l'association des copropriétaires;

— aux règles de comptabilité de la copropriété;

— aux règles à prévoir pour les décisions tendant à la réalisation de travaux;

— au contrôle de la mission du syndic;

— à la qualité pour agir en justice au nom de la copropriété;

— aux informations financières relatives à la copropriété en cas de vente;

— à la constitution d'une association de copropriétaires « secondaire ».

En s'attendant dès aujourd'hui à ces aménagements de la loi 30 juin 1994 relative à la copropriété, le législateur fera une œuvre grandement utile qui améliorera concrètement et pacifiera les relations entre de nombreux particuliers vivant en immeubles à appartement.

(1) Demande d'explications n° 3-1393 de Mme Clotilde Nyssens à la vice-première ministre et ministre de la Justice sur « les difficultés relatives à la copropriété » (*Annales* n° 3-152 du 23 février 2006).

De indiener van dit voorstel heeft in de Senaat de minister van Justitie ondervraagd over haar plan om de bepalingen inzake het mede-eigendom van gebouwen te evalueren (1). De minister erkende dat een evaluatie nodig is en kondigde aan dat een werkgroep van specialisten deze kwestie zal bestuderen. De indiener wacht deze algemene evaluatie niet af om de wet van 30 juni 1994 concreet te verbeteren op de volgende punten :

— de vorm en inhoud van de bijeenroepingen van de algemene vergaderingen;

— de lijst van mensen die mogen deelnemen aan de algemene vergaderingen;

— de wijze waarop rekening wordt gehouden met onthoudingen;

— de wijze waarop de mede-eigenaars het register met de beslissingen kunnen raadplegen;

— de termijnen om de beslissingen van de algemene vergadering te betwisten;

— de verdeling van de kosten die de vereniging van mede-eigenaars gemaakt heeft voor haar verdediging;

— de boekhoudkundige regels inzake mede-eigendom;

— de regels voor beslissingen inzake de uitvoering van werken;

— de controle van de taken van de syndicus;

— de mogelijkheid om in rechte op te treden namens de mede-eigendom;

— de financiële informatie met betrekking tot mede-eigendom bij verkoop;

— de samenstelling van een « bijkomende » vereniging van mede-eigenaars.

De wetgever verricht nuttig werk als hij nu reeds de wet van 30 juni 1994 inzake mede-eigendom aanpast. De relaties tussen de vele particulieren die in flatgebouwen wonen, zullen er duidelijk op verbeteren.

(1) Vraag om uitleg nr. 3-1393 van mevrouw Clotilde Nyssens aan de vice-eersteminister en minister van Justitie over de « moeilijkheden inzake de mede-eigendom » (*Handelingen* nr. 3-152 van 23 februari 2006).

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

## Article 2

Dans les grands ensembles immobiliers, il pourrait sembler logique que chaque immeuble se constitue en association afin de permettre une gestion efficace. « *Il paraît en effet absurde que les copropriétaires d'un immeuble A participent à un vote concernant les travaux à accomplir à l'immeuble B* ». Il est même fort à craindre que seuls les copropriétaires concernés par l'ordre du jour participent à l'assemblée générale et que le quorum ne soit pas atteint ce qui impliquerait la convocation d'une seconde assemblée générale (1). Toutefois, les termes de la loi de 1994 ne le permet pas comme n'a pas manqué de le confirmer récemment un arrêt de la Cour de cassation du 3 juin 2004 dans les termes suivants : « *les copropriétaires d'un immeuble appartenant à un groupe d'immeubles ne peuvent former une association distincte de l'association des copropriétaires des immeubles de ce groupe et susceptible d'acquérir la personnalité juridique distincte pour agir en justice* » (2).

L'auteur propose une nouvelle disposition permettant la constitution d'une association de copropriétaires, dite secondaire, distincte de l'association des copropriétaires initiale. L'introduction de cette nouvelle disposition permettra de prévoir dans l'acte de base des entités qui bénéficient d'une autonomie de décision, de gestion et de financement. Les matières précises relevant de la compétence de ces associations distinctes seront limitativement énumérées dans l'acte de base : l'association principale restant compétence pour le surplus.

## Article 3

A. Il semble souhaitable d'investir le conseil de gérance du droit de convoquer une assemblée générale en sus du droit de convocation par des copropriétaires qui disposent de plus de 15 des quotes-parts dans les parties communes.

B. Afin de mieux informer les propriétaires quant aux modalités de tenue de l'assemblée générale des copropriétaires, la disposition précise le formalisme et le contenu des convocations aux assemblées générales : l'indication des lieux, date et heure de la réunion, les questions soumises à la délibération de l'assemblée ainsi que la possibilité de faire inscrire un point à l'ordre du jour, la faculté de consulter les pièces justificatives.

(1) A. Broder, S. Welkenhysen et P. De Soete, « Commentaire de la loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété », *rev. not.*, p. 86.

(2) C. Mostin, « Et si l'ouvrage était sur métier? Invitation au législateur », *Revue Copropriété et droits immobiliers*, 2006, n° 1, p. 14.

## COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

## Artikel 2

In grote woonblokken kan het logisch lijken dat voor ieder gebouw een vereniging wordt opgericht zodat het gebouw efficiënt kan worden beheerd. Het is ook mogelijk dat op de algemene vergadering alleen die mede-eigenaars aanwezig zijn die belang hebben bij een agendapunt, zodat het quorum niet wordt bereikt en een tweede algemene vergadering moet worden bijeengeroepen (1). De wet van 1994 laat echter geen aparte verenigingen toe, zoals het Hof van Cassatie in zijn arrest van 3 juni 2004 nog heeft opgemerkt : « Mede-eigenaars van een gebouw behorend tot een groep van gebouwen kunnen geen vereniging vormen die afgezonderd is van de vereniging van de mede-eigenaars van de gebouwen van die groep en die aldus een afzonderlijke rechtspersoonlijkheid zou kunnen verkrijgen om in rechte op te treden. » (2).

De indiener stelt een nieuwe bepaling voor zodat mede-eigenaars een bijkomende vereniging van mede-eigenaars kunnen oprichten die verschilt van de oorspronkelijke. Via de invoering van deze nieuwe bepaling moeten in de basisakte eenheden kunnen worden opgenomen die autonoom kunnen beslissen, beheren en financieren. De zaken waarvoor deze aparte verenigingen bevoegd zijn, zullen limitatief worden opgesomd in de basisakte en de oorspronkelijke vereniging blijft bevoegd voor alle andere zaken.

## Artikel 3

A. Het lijkt wenselijk de raad van beheer het recht te geven een algemene vergadering bijeen te roepen, naast het recht dat reeds in de wet is ingeschreven voor de mede-eigenaar die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

B. Om de eigenaars beter in te lichten over de wijze waarop de algemene vergadering van mede-eigenaars moet worden gehouden, verduidelijkt de bepaling welke vorm en inhoud de oproepingen voor de algemene vergaderingen moeten hebben : zij moeten de plaats, de datum en het tijdstip van de vergadering vermelden, evenals de vragen waarover de vergadering zal beraadslagen en het feit dat een punt aan de agenda kan worden toegevoegd en bewijsstukken kunnen worden ingekeken.

(1) A. Broder, S. Welkenhysen et P. De Soete, « Commentaire de la loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété », *rev. not.*, blz. 86.

(2) C. Mostin, « Et si l'ouvrage était sur métier? Invitation au législateur », *Revue Copropriété et droits immobiliers*, 2006, nr. 1, blz. 14.

C. Les auteurs de doctrine considèrent majoritairement que les abstentions doivent être comptées avec les votes négatifs (1). La question reste toutefois controversée. Une modification législative paraît souhaitable afin de clarifier la question.

Articles 4 et 5C

La mise en concurrence de plusieurs entreprises pour la réalisation de travaux d'une certaine ampleur est un gage de bonne gestion et permet d'éviter les surfacturations et éventuelles collusions entre syndic et entrepreneurs. Pour ces travaux, une procédure de mise en concurrence devrait être généralisée. Les dispositions proposées prévoient qu'il appartient à l'assemblée générale de prévoir le montant à partir duquel la mise en concurrence est imposée hormis le cas où le syndic doit réaliser dans l'urgence des actes conservatoires pour sauvegarder l'immeuble. Il semble également opportun d'impliquer le conseil de gérance, s'il en existe, dans le choix de prestataires au-delà d'un certain montant également fixé par l'assemblée générale.

Articles 5A et 10

5.A. Cette disposition vise à rencontrer deux difficultés. Premièrement, dans l'état actuel du droit, aucun délai n'est prévu pour l'envoi des procès-verbaux de l'assemblée générale. Ceci pose des difficultés car le recours contre toute décision de l'assemblée générale doit être introduit dans les trois mois. Deuxièmement, en l'absence d'identification nominative des votes, le recours contre une décision de l'assemblée générale est fortement compliqué. En effet, pour pouvoir agir en justice, le copropriétaire doit justifier d'un intérêt à agir : son attitude lors de l'assemblée générale sera déterminante à cet égard. S'il était absent, ou s'il a voté contre la décision, le recours lui sera ouvert. Par contre, s'il a voté en faveur de la décision qui fait l'objet d'un recours, il devra démontrer que son consentement a été vicié, par exemple parce que des éléments déterminants lui ont été dissimulés. L'identification nominative des votants clarifie ce débat sur l'intérêt à agir.

10.A. Les syndics éprouvent des difficultés réelles à tenir à jour la liste des personnes en droit de participer aux assemblées générales de copropriétaires tant en ce qui concerne les changements d'adresses que dans les cas de mutations ou de démembrements des lots. La première disposition oblige toute personne en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale à informer le syndic en cas de changement d'adresse. La seconde disposition oblige les notaires à tenir informés les syndics en cas de mutation ou

(1) O. Jauniaux, «Le sort des abstentions lors des assemblées générales de copropriété», *J.T.*, 2005, p. 6190.

C. De rechtsleer vindt meestal dat onthoudingen bij de tegenstemmen moeten worden geteld (1). Er blijft echter discussie over bestaan. Een wetswijziging om dit op te helderen lijkt dan ook nuttig.

Artikelen 4 en 5C

Meerdere bedrijven laten wedijveren om vrij omvangrijke werken uit te voeren is een garantie voor goed beheer en voorkomt al te hoge facturen en heimelijke afspraken tussen de syndicus en de aannemers. Voor deze werken moet een procedure voor vrije mededinging de algemene regel worden. De voorgestelde bepalingen stellen dat de algemene vergadering moet vastleggen vanaf welk bedrag de mededinging verplicht is, tenzij in gevallen waarin de syndicus dringend daden moet verrichten tot behoud van het goed. Het lijkt ook raadzaam de eventueel bestaande raad van beheer te betrekken bij de keuze van de uitvoerders vanaf een bepaald bedrag dat ook door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Artikelen 5 A en 10

5.A. Deze bepaling wenst tegemoet te komen aan twee problemen. Momenteel is in de wet immers geen termijn bepaald waarbinnen het proces-verbaal van de algemene vergadering moet worden opgestuurd. Dat is een probleem want een vordering tegen een beslissing van de algemene vergadering moet binnen drie maanden worden ingesteld. Is er bovendien geen hoofdelijke stemming, dan wordt een beroep tegen een beslissing van de algemene vergadering erg ingewikkeld. Om een vordering te kunnen instellen moet de mede-eigenaar immers aantonen dat hij daar belang bij heeft : zijn houding tijdens de algemene vergadering is daarvoor doorslaggevend. Als hij afwezig was of tegen de beslissing heeft gestemd, kan hij een vordering instellen. Als hij echter heeft gestemd voor de beslissing waartegen hij een vordering wil instellen, moet hij aantonen dat zijn instemming ongeldig is, bijvoorbeeld omdat belangrijke elementen hem niet werden meegedeeld. De koppeling van de uitgebrachte stemmen aan de identiteit van de stemmers schept hierover duidelijkheid.

10.A. Een syndicus heeft het vaak moeilijk om een lijst bij te houden van de personen die aan de algemene vergaderingen van mede-eigenaars mogen deelnemen, zowel door adreswijzigingen als door overdrachten of verdeling van kavels. De eerste bepaling verplicht iedere persoon die het recht heeft deel te nemen aan de beraadslaging van de algemene vergadering, de syndicus in te lichten over iedere adreswijziging. De tweede bepaling verplicht notarissen de syndicus in te lichten bij overdracht of

(1) O. Jauniaux, «Le sort des abstentions lors des assemblées générales de copropriété», *J.T.*, 2005, blz. 6190.

démembrement d'un lot (tant par acte conventionnel que par voie de succession). En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision, ils mentionnent, le cas échéant, l'identité de la personne qui exercera le droit de participation aux assemblées générales. Cette disposition ne porte pas préjudice à la possibilité de modifier ultérieurement ce choix comme prévu à l'alinéa 2 de l'article 577-6, § 1<sup>er</sup>.

10.B. Bien souvent, il n'existe pas de local dans l'immeuble où le registre des décisions peut être mis à disposition des copropriétaires. Dans la pratique le registre est tenu au siège du syndic. La présente disposition vise donc à mettre le texte en concordance avec la pratique.

#### Article 5B

Contrairement à la loi française qui a imposé des règles précises, la loi belge n'impose aucune disposition au régime comptable des associations de copropriétaires. Tout au plus, un quitus de gestion est donné par l'assemblée au syndic au moins une fois l'an et le copropriétaire a la faculté de consulter la comptabilité. En l'état actuel, « il existe probablement presque autant de modes de comptabilité que de copropriétés ». La disposition proposée prévoit l'adoption d'une comptabilité en partie double assortie chaque année d'un bilan et d'un compte de résultats qui permettra de connaître la situation active et passive et de calculer la valeur actuelle des fonds de réserve et de roulement. Les avantages d'une telle comptabilité sont multiples et sont bien supérieurs aux coûts correspondants. « *L'établissement annuel d'un compte de bilan et d'un compte de résultats par la technique de la comptabilité en partie double, offre de multiples avantages : notamment, elle permet de suivre l'histoire des investissements, de connaître à tout moment l'état des créances et des dettes, et de pouvoir mesurer objectivement les montants qu'il convient de prévoir pour le fonds de réserve et pour le fonds de roulement* » (1). En cas de discussion ou de contestation, la comptabilité permet de faire l'économie d'une série de querelles ou de suspicions et de faire porter le débat sur des questions de fond. Afin de ne pas pénaliser les petites propriétés qui fonctionnent sans le recours à un syndic professionnel, la disposition prévoit que lorsque la charge de syndic échoit à un copropriétaire de l'immeuble la comptabilité peut être tenue de manière simplifiée.

(1) E. Caussin, « Comptabilité des associations de copropriétaires », [http://www.droitbelge.be/fiches\\_detail.asp?idcat=22&id=188](http://www.droitbelge.be/fiches_detail.asp?idcat=22&id=188); E. CAUSSIN, « Droit comptable de l'association des copropriétaires d'un immeuble bâti », in X. (sous la direction de : Mercken, D., De Page, P., Mercken, T., De Stefani, I.), *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 68-106.

verdeling van een kavel (zowel bij gewone akte als door erfopvolging). Bij verdeling van het eigendomsrecht of bij onverdeelde delen zij — in voorkomend geval — de identiteit mee van de persoon die het recht om deel te nemen aan de algemene vergaderingen, zal uitoefenen. Deze bepaling doet geen afbreuk aan de mogelijkheid bepaald in het tweede lid van artikel 577-6, § 1, om deze keuze later te wijzigen.

10.B. Vaak ligt het register met beslissingen niet in het gebouw zelf ter inzage voor de mede-eigenaars. In de praktijk bevindt het zich op de zetel van de syndic. Deze bepaling wenst de tekst in overeenstemming te brengen met de praktijk.

#### Artikel 5B

In tegenstelling tot de Franse wet, die duidelijke regels oplegt, bepaalt de Belgische wet niets over de boekhouding van de verenigingen van mede-eigenaars. In het beste geval geeft de vergadering de syndic ten minste een keer per jaar decharge voor zijn beheer en heeft de mede-eigenaar de mogelijkheid de boekhouding in te kijken. Momenteel bestaan er waarschijnlijk evenveel manieren om een boekhouding te voeren als er mede-eigendommen bestaan. De voorgestelde bepaling voert een gedeeltelijk dubbele boekhouding in, samen met een jaarlijkse balans en resultatenrekening, zodat de toestand van de activa en passiva duidelijk is en de actuele waarde van het reservekapitaal en het werkkapitaal kan worden bepaald. Een dergelijke boekhouding biedt vele voordelen die zeker opwegen tegen de te maken kosten. « *L'établissement annuel d'un compte de bilan et d'un compte de résultats par la technique de la comptabilité en partie double, offre de multiples avantages : notamment, elle permet de suivre l'histoire des investissements, de connaître à tout moment l'état des créances et des dettes, et de pouvoir mesurer objectivement les montants qu'il convient de prévoir pour le fonds de réserve et pour le fonds de roulement* » (1). Bij een discussie of betwisting kan dankzij de boekhouding ten gronde worden gediscussieerd in plaats van over kleinigheden of vermoedens. Om kleine eigendommen waar geen professionele syndic bij betrokken is, niet te benadelen, stelt de bepaling eveneens dat een vereenvoudigde boekhouding is toegelaten als de syndic een mede-eigenaar van het gebouw is.

(1) E. Caussin, « Comptabilité des associations de copropriétaires », [http://www.droitbelge.be/fiches\\_detail.asp?idcat=22&id=188](http://www.droitbelge.be/fiches_detail.asp?idcat=22&id=188); E. CAUSSIN, « Droit comptable de l'association des copropriétaires d'un immeuble bâti », in X. (sous la direction de : Mercken, D., De Page, P., Mercken, T., De Stefani, I.), *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Brussel, Bruylant, 2005, blz. 68-106.

## Article 6

Conformément à la loi du 30 juin 1994, les seules tâches qui incombent encore au conseil de gérance sont celles d'assister le syndic et d'exercer un contrôle sur sa gestion. Il semble souhaitable d'élargir sensiblement les pouvoirs du conseil de gérance en matière de contrôle. La disposition proposée est inspirée de la législation en vigueur en France (1).

## Article 7

«La doctrine a habituellement circonscrit la qualité de l'association à agir en justice en fonction de son objet consistant dans l'administration et la conservation de l'immeuble et en fonction de son patrimoine au demeurant limité. (...) Deux courants doctrinaux et jurisprudentiels se sont dessinés : le premier, invoquant l'esprit de la loi, reconnaît à l'association la qualité de connaître des actions relatives à la propriété et dispense donc les copropriétaires d'être à la cause; le second courant considère qu'en raison de l'objet et du patrimoine limité de l'association, les actions relatives à la propriété de l'immeuble appartiennent aux copropriétaires eux mêmes à l'exclusion de l'association qui n'a pas qualité pour agir puisqu'elle n'est pas propriétaire de l'immeuble. L'examen de la jurisprudence confirme que cette question reste largement controversée et que les deux tendances persistent dans des domaines aussi divers que les actions en revendication, les actions confessoires et négatoires de servitude, les actions possessoires mais aussi les actions en responsabilité pour troubles de voisinage, en raison du vice de la chose ou la ruine du bâtiment et les actions liées à la garantie décennale» (2).

«Les règles de procédure doivent être au service du justiciable et non constituer des embûches au règlement des litiges. Il nous semble dès lors impératif de mettre un terme aux controverses relatives à la procédure. Une intervention législative s'impose donc également, permettant l'introduction des procédures par et contre l'association des copropriétaires représentés par le syndic, même dans des litiges relatifs à la propriété du bâtiment. Toutefois des mécanismes d'information des copropriétaires par le syndic s'avèrent indispensables pour leur permettre le cas échéant d'intervenir à la cause pour faire reconnaître leurs droits sur l'immeuble» (3).

(1) Article 21 de loi française n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

(2) C. Mostin, «Et si l'ouvrage était sur métier? Invitation au législateur», *Revue Copropriété et droits immobiliers*, 2006, n° 1, p. 17.

(3) C. Mostin, «Et si l'ouvrage était sur métier? Invitation au législateur», *Revue Copropriété et droits immobiliers*, 2006, n° 1, p. 17.

## Artikel 6

Overeenkomstig de wet van 30 juni 1994 zijn de enige taken van de raad van beheer de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer. Het lijkt wenselijk de controlebevoegdheid van de raad van beheer uit te breiden en de raad het recht te geven een algemene vergadering bijeen te roepen. Deze bepaling is geïnspireerd op de Franse wetgeving (1).

## Artikel 7

«La doctrine a habituellement circonscrit la qualité de l'association à agir en justice en fonction de son objet consistant dans l'administration et la conservation de l'immeuble et en fonction de son patrimoine au demeurant limité. (...) Deux courants doctrinaux et jurisprudentiels se sont dessinés : le premier, invoquant l'esprit de la loi, reconnaît à l'association la qualité de connaître des actions relatives à la propriété et dispense donc les copropriétaires d'être à la cause; le second courant considère qu'en raison de l'objet et du patrimoine limité de l'association, les actions relatives à la propriété de l'immeuble appartiennent aux copropriétaires eux mêmes à l'exclusion de l'association qui n'a pas qualité pour agir puisqu'elle n'est pas propriétaire de l'immeuble. L'examen de la jurisprudence confirme que cette question reste largement controversée et que les deux tendances persistent dans des domaines aussi divers que les actions en revendication, les actions confessoires et négatoires de servitude, les actions possessoires mais aussi les actions en responsabilité pour troubles de voisinage, en raison du vice de la chose ou la ruine du bâtiment et les actions liées à la garantie décennale» (2).

«Les règles de procédure doivent être au service du justiciable et non constituer des embûches au règlement des litiges. Il nous semble dès lors impératif de mettre un terme aux controverses relatives à la procédure. Une intervention législative s'impose donc également, permettant l'introduction des procédures par et contre l'association des copropriétaires représentés par le syndic, même dans des litiges relatifs à la propriété du bâtiment. Toutefois des mécanismes d'information des copropriétaires par le syndic s'avèrent indispensables pour leur permettre le cas échéant d'intervenir à la cause pour faire reconnaître leurs droits sur l'immeuble» (3).

(1) Artikel 21 van de Franse wet nr. 65-557 van 10 juli 1965 «fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis».

(2) C. Mostin, «Et si l'ouvrage était sur métier? Invitation au législateur», *Revue Copropriété et droits immobiliers*, 2006, nr. 1, blz. 17.

(3) C. Mostin, «Et si l'ouvrage était sur métier? Invitation au législateur», *Revue Copropriété et droits immobiliers*, 2006, nr. 1, blz. 17.

La nouvelle disposition vise donc à conférer explicitement à l'association des copropriétaires la qualité légale requise pour engager des actions en justice qui découlent de la propriété du bien immobilier.

Afin d'éviter que les articles 17 et 18 du Code judiciaire ne fassent entrave à ce droit d'action, la disposition précise que l'association est «réputée avoir la qualité et l'intérêt à agir pour la défense des droits qui découlent de la propriété du bien immobilier».

L'arrêt de la Cour de cassation du 5 octobre 2000 a confirmé de manière implicite que le syndic est l'organe de représentation de l'association des copropriétaires en justice sans produire un mandat exprès. Par contre, il reste une controverse portant sur la possibilité du syndic d'introduire des recours sans une décision exprès de l'assemblée générale. La disposition proposée précise que le syndic est habilité à introduire toute voie de recours à titre conservatoire.

#### Article 8

L'article 577-9, § 2, du Code civil prévoit un délai de 3 mois pour l'introduction d'une procédure en annulation d'une décision irrégulière. Ce délai prend 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*». Certains auteurs considèrent que cette présomption est réfragable et qu'en cas d'absence à la délibération de l'assemblée générale, le copropriétaire peut rapporter la preuve de sa connaissance ultérieure de la décision (1). Si l'assemblée générale n'a pas été régulièrement convoquée, la preuve de la connaissance de la décision depuis plus de 3 mois repose sur la partie adverse. La disposition prévoit que le délai de trois mois à partir duquel un copropriétaire peut tenter une action contre une décision de l'assemblée générale court depuis que la décision lui a été notifiée et non plus depuis le moment où il en a pris connaissance, ce point de départ posant de nombreuses difficultés dans la pratique. Cette solution est conforme à celle d'application en France (2).

(1) A. Broder, S. Welkenhuysen et P. De Soete, «Commentaire de la loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété», *Rev. Not.*, 1995, p. 92.

(2) Article 42, alinéa 2 de la loi française n° 65-557 du 10 juillet 1965: «Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. (...)».

De nieuwe bepaling strekt er dan ook toe de vereniging van mede-eigenaars expliciet de vereiste wettelijke bevoegdheid te verlenen om in rechte op te treden in zaken die voortvloeien uit het eigendom van het onroerend goed.

Om te voorkomen dat de artikelen 17 en 18 van het Gerechtelijk Wetboek dit vorderingsrecht hinderen, stelt de bepaling dat de vereniging geacht wordt bevoegd te zijn en het vereiste belang te hebben om in rechte op te treden in zaken die voortvloeien uit het eigendom van het onroerend goed.

Het arrest van het Hof van Cassatie van 5 oktober 2000 heeft bevestigd dat de syndicus impliciet het orgaan is dat wettelijk bevoegd is om de vereniging van mede-eigenaars in rechte te vertegenwoordigen, zonder een volmacht te moeten voorleggen. Er blijft echter wel verdeeldheid bestaan over de mogelijkheid voor de syndicus om een vordering in te stellen zonder dat de algemene vergadering daar uitdrukkelijk toe beslist heeft. De voorgestelde bepaling verduidelijkt dat de syndicus de bevoegdheid heeft vorderingen tot bewaring van recht in te stellen.

#### Artikel 8

Artikel 577-9, § 2, van het Burgerlijk Wetboek voorziet in een termijn van drie maanden voor het instellen van een vordering tot vernietiging van een onregelmatige beslissing. Deze termijn begint te lopen vanaf «het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar 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.» Sommige auteurs vinden dat dit vermoeden weerlegbaar is en menen dat een mede-eigenaar die niet aanwezig is als de algemene vergadering beslist, kan bewijzen dat hij pas later kennis van de beslissing heeft genomen (1). Als de algemene vergadering niet op regelmatige wijze is opgeroepen, moet de tegenpartij bewijzen dat langer dan 3 maanden voordien kennis is genomen van de beslissing. De bepaling stelt dat de termijn van drie maanden waarbinnen een mede-eigenaar een vordering kan instellen tegen een beslissing van de algemene vergadering loopt vanaf het ogenblik dat de beslissing hem is meegedeeld en niet vanaf het ogenblik dat hij kennis heeft genomen van de beslissing, aangezien dat laatste in de praktijk heel wat moeilijkheden veroorzaakt. Deze oplossing stemt overeen met wat in Frankrijk wordt toegepast (2).

(1) A. Broder, S. Welkenhuysen et P. De Soete, «Commentaire de la loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété», *Rev. Not.*, 1995, blz. 92.

(2) Artikel 42, tweede lid van de Franse wet nr. 65-557 van 10 juli 1965: «Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. (...)».

## Article 9

Cet article permet au copropriétaire, qui a intenté une action contre l'association des copropriétaires et qui a vu sa prétention déclarée fondée par le juge, de ne pas devoir participer aux frais d'avocats et de procédure qui auront été engagés contre lui par l'association des copropriétaires dont il fait partie au nom du respect des droits de la défense. Lorsque la prétention est partiellement fondée le juge statue sur la répartition. Cette nouvelle disposition met fin à l'incertitude qui existait à ce propos dans la jurisprudence.

## Article 11

§ 3. Les syndics éprouvent des difficultés réelles à tenir à jour la liste des personnes en droit de participer aux assemblées générales de copropriétaires tant en ce qui concerne les changements d'adresses que dans les cas de mutations ou de démembrements des lots. La première disposition oblige toute personne en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale à informer le syndic en cas de changement d'adresse. La seconde disposition oblige les notaires à tenir informés les syndics en cas de mutation ou démembrement d'un lot (tant par acte conventionnel que par voie de succession). En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision, ils mentionnent, le cas échéant, l'identité de la personne qui exercera le droit de participation aux assemblées générales. Cette disposition ne porte pas préjudice à la possibilité de modifier ultérieurement ce choix comme prévu à l'alinéa 2 de l'article 577-6, § 1<sup>er</sup>.

§ 4. En cas d'acquisition d'un lot, l'article 577-11 du code civil prévoit que les informations financières relatives à la copropriété ainsi que les décisions qui auraient été prises et qui impliqueraient des conséquences financières transitent par le notaire instrumentant la vente. Cette information est donc tardive car « très souvent, les compromis de vente sont signés en dehors des études notariales et l'acquéreur n'est pas en possession », au moment où il s'engage, « de telles informations ». Il est donc opportun de prévoir une obligation d'information préalable incombant au vendeur portant sur ces mêmes éléments (1).

Afin de donner une effectivité à cette obligation d'information préalable, le second alinéa de la disposition prévoit que le vendeur est tenu d'indemniser l'acheteur de la quote-part des dettes et frais engagés par la copropriété avant la signature de la convention « *sauf à prouver que ces informations étaient parfaitement connues de l'acheteur* ».

Clotilde NYSSENS.

(1) C. Mostin, *o. c.*, p. 17.

## Artikel 9

Dit artikel is bedoeld voor de mede-eigenaar die tegen de vereniging van mede-eigenaars een vordering heeft ingesteld die de rechter gegrond heeft verklaard. Hij hoeft niet bij te dragen in de procedure- en advocatenkosten die de vereniging van mede-eigenaars waarvan hij lid is, gemaakt heeft om zich te verdedigen. Als de vordering gedeeltelijk gegrond is, doet de rechter uitspraak over de verdeling. Deze nieuwe bepaling maakt een einde aan de onzekerheid die hierover in de rechtspraak bestond.

## Artikel 11

§ 3. Een syndicus heeft het vaak moeilijk om een lijst bij te houden van de personen die aan de algemene vergaderingen van mede-eigenaars mogen deelnemen, zowel door adreswijzigingen als door overdrachten of verdeling van kavels. De eerste bepaling verplicht iedere persoon die het recht heeft deel te nemen aan de beraadslaging van de algemene vergadering, de syndicus in te lichten over iedere adreswijziging. De tweede bepaling verplicht notarissen de syndicus in te lichten bij overdracht of verdeling van een kavel (zowel bij gewone akte als door erfopvolging). Bij verdeling van het eigendomsrecht of bij onverdeeldheid delen zij — in voorkomend geval — de identiteit mee van de persoon die het recht om deel te nemen aan de algemene vergaderingen, zal uitoefenen. Deze bepaling doet geen afbreuk aan de mogelijkheid bepaald in het tweede lid van artikel 577-6, § 1, om deze keuze later te wijzigen.

§ 4. Artikel 577-11 bepaalt in geval van eigendomsoverdracht van een kavel dat de optredende notaris de financiële informatie over het mede-eigendom en eventuele beslissingen met financiële gevolgen, meedeelt. Aangezien voorlopige verkoopakten vaak niet in het notariskantoor worden getekend en de koper op het ogenblik van de ondertekening nog niet over die informatie beschikt, krijgt hij de informatie dus te laat. Het is dus raadzaam te bepalen dat de verkoper deze informatie moet verstrekken voordat de verkoop plaatsheeft (1).

Om deze verplichting tot voorafgaande informatieverstrekking op te leggen, bepaalt het tweede lid dat de verkoper de koper moet vergoeden voor zijn aandeel in de kosten en uitgaven waartoe de mede-eigenaars besloten hebben voordat de overeenkomst wordt getekend, « *tenzij kan worden bewezen dat de koper perfect op de hoogte was van deze informatie.* »

(1) C. Mostin, *o. c.*, blz. 17.

**PROPOSITION DE LOI**Article 1<sup>er</sup>

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

## Art. 2

Sous l'intitulé «De l'association secondaire» est inséré dans le Code civil une sous-section *IIbis*, comprenant un article *577-5bis*, rédigé comme suit :

« Art. *577-5bis*. — Par dérogation à l'article 577-3, l'acte de base peut constituer des associations secondaires distinctes de l'association principale, ces associations étant compétentes pour régler des matières limitativement énumérées, nécessaires à la conservation et à l'administration exclusives de parties identifiées ou bâtiments d'un groupe d'immeuble. L'association secondaire est dotée de la personnalité juridique. »

## Art. 3

À l'article 577-6 du même Code sont apportées les modifications suivantes :

A. le § 2 est complété *in fine* par la disposition suivante : « ou à l'initiative du conseil de gérance, s'il en existe un. »;

B. il est inséré un § *2bis*, rédigé comme suit :

« § *2bis*. La convocation pour toute assemblée générale contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Il est fait mention de la faculté pour tout copropriétaire de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour par simple lettre aux autres copropriétaires ou au syndic, à charge pour celui-ci d'en informer les autres copropriétaires.

La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale ou à défaut la faculté de les consulter au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins

**WETSVOORSTEL**

## Artikel 1

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

## Art. 2

In het Burgerlijk Wetboek wordt een onderafdeling *IIbis* ingevoegd, met als opschrift « De bijkomende vereniging », die een artikel *577-5bis* bevat, luidende :

« Art. *577-5bis*. — In afwijking van artikel 577-3 kan de basisakte voorzien in bijkomende verenigingen die verschillen van de oorspronkelijke vereniging; zij zijn bevoegd voor een aantal limitatief opgesomde materies die nodig zijn voor het behoud en de administratie van geïdentificeerde delen of gebouwen van een groep gebouwen. De bijkomende vereniging heeft rechtspersoonlijkheid. »

## Art. 3

Artikel 577-6 van hetzelfde Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

A. Paragraaf 2 wordt aangevuld met de woorden « of op verzoek van de raad van beheer, als die bestaat. »;

B. een § *2bis* wordt ingevoegd, luidende :

« § *2bis*. De oproeping voor iedere algemene vergadering vermeldt de plaats, de datum en het tijdstip van de vergadering, evenals de agenda die alle punten bevat die ter beraadslaging aan de vergadering worden voorgelegd. »

Er wordt melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedere mede-eigenaar om een punt op de agenda te laten inschrijven door een gewone brief naar de mede-eigenaars te sturen of naar de syndic die dan de andere mede-eigenaars hierover inlicht.

De oproeping vestigt de aandacht op de wijze waarop de bewijsstukken van kosten zoals vastgesteld door de algemene vergadering kunnen worden ingekeken of van de mogelijkheid om deze te raadplegen ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die deze stukken beheert.

Behoudens in dringende gevallen wordt deze oproeping bekendgemaakt ten laatste vijftien dagen

que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.»;

C. le § 6 est complété par la phrase suivante :

«Les abstentions ne sont pas considérées comme des voix émises.».

#### Art. 4

L'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, du même Code est complété par un point *d*), rédigé comme suit :

«d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation préalable du conseil de gérance est rendue obligatoire et du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire hormis les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4<sup>o</sup>.».

#### Art. 5

À l'article 577-8, § 4, du même Code sont apportées les modifications suivantes :

A. le 2<sup>o</sup> est complété par le membre de phrase suivant : «ainsi que de rédiger et de transmettre aux copropriétaires le compte rendu de l'assemblée générale dans les 30 jours suivant sa tenue en y faisant figurer le détail de chaque vote par identification nominative des votants.»;

B. il est inséré un 5<sup>o</sup>*bis*, rédigé comme suit :

«5<sup>o</sup>*bis*. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé fixé par le Roi; une comptabilité simplifiée portant au minimum sur les mouvements des disponibilités en espèces et en comptes peut toutefois être tenue lorsqu'un copropriétaire exerce le mandat de syndic sans que cela relève de son activité professionnelle;

C. il est inséré un 10<sup>o</sup>, rédigé comme suit :

«10<sup>o</sup> de procéder à la mise en concurrence pour l'attribution des marchés et des contrats dès lors que leurs montants excèdent le montant fixé par l'assemblée générale hormis les actes visés au 4<sup>o</sup>; lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, la mise en concurrence résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.».

voor de datum van de vergadering, tenzij het reglement van mede-eigendom een langere termijn bepaalt.»;

C. § 6 wordt aangevuld met de volgende zin :

«Onthoudingen worden niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.».

#### Art. 4

Artikel 577-7, § 1, eerste lid, van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met een punt *d*), luidende :

«d) over het bedrag van de opdrachten en contracten waarvoor de raad van beheer vooraf moet worden geraadpleegd en over het bedrag van de opdrachten en contracten waarvoor vrije mededinging verplicht is, behalve voor de daden bedoeld in artikel 577-8, § 4, 4<sup>o</sup>.»

#### Art. 5

In artikel 577-8, § 4 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

A. het 2<sup>o</sup> wordt aangevuld met het volgende zinsdeel : «en binnen 30 dagen na de algemene vergadering er een verslag van op te stellen en te bezorgen aan de mede-eigenaars waarin voor iedere stemming de uitgebrachte stemmen worden gekoppeld aan de identiteit van de stemmer.»

B. er wordt een 5<sup>o</sup>*bis* ingevoegd, luidende :

«5<sup>o</sup>*bis*. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze volgens het minimum genormaliseerd rekeningstelsel bepaald door de Koning; een vereenvoudigde boekhouding die ten minste betrekking heeft op de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen mag evenwel gevoerd worden wanneer een mede-eigenaar het mandaat van syndicus uitoefent zonder dat dit zijn beroepsactiviteit is;

C. er wordt een 10<sup>o</sup> ingevoegd, luidende :

«10<sup>o</sup> over te gaan tot vrije mededinging voor de gunning van opdrachten en contracten ten belope van bedragen die het door de algemene vergadering bepaald bedrag overschrijden, uitgezonderd voor de daden bedoeld in het 4<sup>o</sup>; als de algemene vergadering geen voorwaarden voor de mededinging heeft opgesteld, vloeit zij voort uit het vragen van meerdere offertes of uit het opstellen van een bestek dat aan verschillende ondernemingen wordt voorgelegd.».

## Art. 6

Dans le même Code est inséré un article 577-8bis, rédigé comme suit :

« Art. 577-8bis. — Dans le cas de la mise en place d'un conseil de gérance, celui-ci donne son avis sur toutes questions concernant la copropriété pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Il reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant la copropriété. ».

## Art. 7

À l'article 577-9, § 1<sup>er</sup>, du même Code sont apportées les modifications suivantes :

A. l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 1<sup>er</sup> et 2 :

« L'association des copropriétaires est en droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble en ce compris les droits qui découlent de la propriété du bien immobilier et ce moyennant une décision prise conformément à l'article 577-6, § 6. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de tels droits »;

B. le même paragraphe est complété par l'alinéa suivant :

« Le syndic est habilité à introduire toute voie de recours à titre conservatoire à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais ».

## Art. 8

L'article 577-9, § 2, alinéa 2, du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois prenant cours à compter de la date d'envoi du compte rendu de l'assemblée générale relatant la décision de l'assemblée générale. ».

## Art. 9

L'article 577-9 du même Code est complété par un § 8, rédigé comme suit :

## Art. 6

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-8bis ingevoegd, luidende :

« Art. 577-8bis. — Wanneer er een raad van beheer wordt geïnstalleerd, geeft die advies over alle kwesties inzake de mede-eigendom waarvoor hij wordt geraadpleegd of waarover hij zich op eigen initiatief buigt. Hij kan op zijn verzoek, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten, briefwisseling en registers die verband houden met het beheer door de syndicus en in het algemeen met de administratie van de mede-eigendom. Bovendien wordt hem op zijn verzoek ieder document inzake de mede-eigendom meegedeeld. »

## Art. 7

In artikel 577-9, § 1 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

A. tussen het eerste en het tweede lid wordt het volgende lid ingevoegd :

« De vereniging van mede-eigenaars heeft het recht om, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, op te treden om de rechten te beschermen die betrekking hebben op het gebouw, met inbegrip van de rechten die voortvloeien uit het eigendom van het onroerend goed, door middel van een beslissing genomen overeenkomstig artikel 577-6, § 6. Zij wordt geacht bevoegd te zijn en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen. »;

B. Dezelfde paragraaf wordt aangevuld met het volgende lid :

« De syndicus is gemachtigd iedere vordering tot bewaring van recht in te stellen op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. »

## Art. 8

Artikel 577-9, § 2, tweede lid, van hetzelfde wetboek wordt vervangen als volgt :

« Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen vanaf de datum waarop het verslag van de algemene vergadering dat betrekking heeft op de beslissing van de algemene vergadering, wordt verstuurd. »

## Art. 9

Artikel 577-9 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met een § 8, luidende :

« § 8. Par dérogation au § 7 de l'article 577-2, le copropriétaire qui, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Lorsque la prétention est partiellement fondée le juge statue sur la répartition ».

## Art. 10

À l'article 577-10, du même Code sont apportées les modifications suivantes :

A. il est inséré un § 1<sup>er</sup>*bis* et un § 1<sup>er</sup>*ter*, rédigé comme suit :

« § 1<sup>er</sup>*bis*. La liste des personnes en droit de participer aux délibérations des assemblées générales est tenue à jour par le syndic. Toute personne qui figure sur cette liste est en droit d'en obtenir copie.

« § 1<sup>er</sup>*ter*. Toute personne en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires est tenue d'informer le syndic de ses changements d'adresse. Les convocations adressées à la dernière adresse connue du syndic sont réputées régulières. »;

B. au § 3, première phrase, les mots « au siège de l'association des copropriétaires » sont remplacés par les mots « au domicile ou siège social du syndic ».

## Art. 11

L'article 577-11, du même Code, est complété par les §§ 3 et 4, rédigés comme suit :

« § 3. En cas de mutation de la propriété d'un lot ou en cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, le notaire instrumentant est tenu d'informer le syndic de la date à laquelle le transfert prend effet ainsi que, le cas échéant, de l'identité de la personne qui exercera le droit de participation aux assemblées générales.

§ 4. Avant la signature de toute convention concernant des modalités d'achat d'un lot par un acheteur déterminé, le propriétaire d'un lot est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, une attestation faisant état des informations financières ainsi que des décisions visées au *littéra* 1<sup>o</sup> à 3<sup>o</sup> du § 1<sup>er</sup>. Ce document est annexé à cette convention.

En l'absence d'une telle attestation, le vendeur est tenu d'indemniser l'acheteur pour la quote-part de ces dettes et frais visés au *littéra* 1<sup>o</sup> à 3<sup>o</sup> incombant au lot

« § 8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van een bijdrage in de procedurekosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk gegrond is doet de rechter uitspraak over de verdeling. »

## Art. 10

Aan artikel 577-10 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

A. er wordt een § 1*bis* en een § 1*ter* ingevoegd, luidende :

« § 1*bis*. De syndicus houdt de lijst bij van personen die mogen deelnemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering. Iedere persoon die op de lijst staat, kan er een kopie van krijgen.

§ 1*ter*. Iedere persoon die mag deelnemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars moet de syndicus inlichten over zijn adreswijzigingen. De oproepingen die worden verstuurd naar het recentste door de syndicus gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn. »;

B. in § 3, eerste volzin, worden de woorden « op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars » vervangen door de woorden « in de woning of op de maatschappelijke zetel van de syndicus. »

## Art. 11

Artikel 577-11 van dezelfde wet wordt aangevuld met de §§ 3 en 4, luidende :

« § 3. Bij de eigendomsoverdracht van een kavel of bij de verdeling van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris de syndicus de datum mee waarop de overdracht plaatsvindt en, in voorkomend geval, de identiteit van de persoon die het recht op deelname aan de algemene vergaderingen zal uitoefenen.

§ 4. Voordat een overeenkomst voor de aankoop van een kavel door een bepaalde koper wordt ondertekend, moet de eigenaar van de kavel bij aangetekend schrijven de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars vragen om een attest dat de financiële informatie en de beslissingen bedoeld in het 1<sup>o</sup> tot 3<sup>o</sup> van § 1, vermeldt. Dit document wordt bij de overeenkomst gevoegd.

Bij ontstentenis van dit attest moet de koper de verkoper vergoeden voor zijn aandeel in de kosten en uitgaven bedoeld in het 1<sup>o</sup> tot 3<sup>o</sup> met betrekking tot de

vendu sauf à prouver que ces informations étaient parfaitement connues de l'acheteur. ».

15 décembre 2006.

Clotilde NYSENS.

verkochte kavel, tenzij kan worden bewezen dat de koper perfect op de hoogte was van deze informatie. ».

15 december 2006.