

... et si le sinistre est partiel, le gérant emploiera, après accord du conseil de gérance, l'indemnité par lui perçue, à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant, après accord du conseil de gérance, à charge de tous les copropriétaires, sauf leurs recours contre ceux des copropriétaires qui tireraient des travaux un profit exclusif à raison de la remise en état de leur propriété privative à concurrence de ce profit.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

b) si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquisition des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leur part dans les parties communes et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de paiement dans le délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres propriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de cette assemblée, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits, dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le président du Tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers-expert il sera commis de la même façon.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres propriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de cette assemblée, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits, dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le président du Tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers-expert il sera commis de la même façon.

DIXIEME ROLE.

Le prix sera payé un/tiers au comptant et le surplus, un/tiers d'année en année avec les intérêts au taux légal, payable en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leur part dans les parties communes.

ARTICLE 44 - a) si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b) les copropriétaires qui, contrairement, à l'avis de la majorité, estimeront que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

ARTICLE 45 - Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale. Les primes seront payées par le gérant, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun payant dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Pour la première fois, cette assurance sera contractée par la comparante, pour une durée de dix ans, à une compagnie de son choix; toutes autres assurances devront être contractées à la même compagnie.

CHAPITRE III RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

ARTICLE 46 - Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit qui pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix.

Les modifications doivent figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre

Le gérant sera tenu de faire dresser un "livre de gérance" tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

La copie de ce livre de gérance devra être communiquée à tous les intéressés, copropriétaires, locataires et ayants-droit.

En cas de mutation dans la propriété ou de location d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène ou donne en location, devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble est subrogé dans les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I - ENTRETIEN:

ARTICLE 47 - Les travaux de peinture aux façades, les avant qu'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faites aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire et sera utilisé de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

ARTICLE 48 - Les propriétaires devront faire ramoner leurs cheminées, poêles et fourneaux, dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré, s'il en est fait usage. Ils devront en justifier au gérant.

Toutefois, pour les cheminées qui sont communes, le ramonage se fera une seule fois par an, à frais communs.

SECTION II - ASPECT

ARTICLE 49 - Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades et balcons ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linges ou autres objets.

Le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR:

ARTICLE 50 - Les copropriétaires ne pourront scier, casser ni fendre du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

ARTICLE 51 - Les parties communes, notamment les

halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit,

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos les voitures et jouets d'enfants et autres véhicules; les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués, les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

ARTICLE 52 - Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures etcetera.

ARTICLE 53 - Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE 54 - Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont s'agit, par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité.

Dans ce cas, où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages-intérêts sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

SECTION IV. - MORALITE, TRANQUILLITE.

ARTICLE 55 - Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion du bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Il ne pourra être fait aucun bruit anormal, l'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F., télévision et pick-up est autorisé. Il est défendu d'organiser des cours § de musique et des cours de danse. Renvoi approuvé

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

ARTICLE 56 - Les taux accordés concernent l'usage exclusif des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement, en tant que père de famille et à se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, le copropriétaire ou bailleur sera tenu, sur décision prise à l'assemblée générale, à la majorité des voix, de poursuivre à ses frais la résiliation du bail, sous peine d'être tenu de tous dommages et intérêts solidairement avec son locataire.

ARTICLE 57 - Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de caves.

ARTICLE 58 - Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION V. - CHAUFFAGE CENTRAL.

ARTICLE 59 - Le chauffage central fonctionne dans tout le bâtiment sauf dans les caves.

Durant la période de chauffage, la circulation d'eau dans les appartements devra toujours rester ouverte, de manière à ce que la température des appartements soit toujours de cinq degrés au dessus de zéro. Elle ne peut jamais être entièrement fermée pour n'importe quelle cause que ce soit durant la période de chauffage.

SECTION VI. - ASCENSEURS.

ARTICLE 60 - L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

SECTION VII. - DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE 61 - Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle. Les locaux pourront être affectés à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale ou similaire.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble, s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses, ou vénériennes, ou de radiologie.

Les médecins exerçant leur profession, ne pourront troubler la jouissance des autres occupants.

ARTICLE 62 - Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée, de faire de la publicité sur l'immeuble à quelque endroit que ce soit.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs ou dans les escaliers, halls d'entrée et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Aux grilles ou portes d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

ARTICLE 63 - Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans autorisation expresse de l'assemblée générale, sauf le combustible pour le chauffage des appartements et auquel sert le réservoir à mazout se trouvant derrière la chaufferie.

SECTION VIII. - GÉRANCE.

ARTICLE 64 - Le conseil de gérance est composé du Président et de deux assesseurs.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du Conseil de gérance avec voix consultative.

Le Conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée, ordonne les travaux indispensables mais non urgents.

Il prend toutes dispositions écrites pour le fonctionnement sûr et régulier des ascenseurs.

Le Conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le Conseil de gérance délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents, les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

ARTICLE 65 - Le gérant est élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Si le gérant est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures, les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

ARTICLE 66 - Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs et de tous autres appareillages communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

ARTICLE 67 - Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble.

ARTICLE 68 - Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis à vis des tiers et de administrations publiques.

Il fait rapport au Conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence il prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE 69 - Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale et les soumet à son approbation et reçoit décharge s'il y a lieu. Il présente trimestriellement ses comptes à chacun des copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de la provision est fixé par l'assemblée.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée. A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du Conseil de gérance.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le propriétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de quatre pour cent, net d'impôts, par mois, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement, au titre de dommages-intérêts forfaitaires.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs. Si l'appartement du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement, du locataire, le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la communauté; idem en cas de location de la cave.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis à vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

SECTION IX - CHARGES COMMUNES.-

ARTICLE 70 - De même que les charges d'entretien et de réparation aux choses communes, dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz, et de l'électricité des parties communes, le salaire d'une femme à journée, éventuellement et les versements légaux à la sécurité sociale, les frais d'achat et d'entretien et le remplacement du matériel les ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance et coetera, également l'antenne commune et les assurances.

La consommation du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien.

La consommation du courant électrique, l'abonnement d'entretien, l'assurance, les réparations et frais de remplacement de l'ascenseur seront supportés par les appartements:

1) du rez-de-chaussée à charge de cinq pour cent soit deux et demi pour cent par appartement: 5%

2) du premier étage quinze pour cent soit sept et demi pour cent par appartement: 15%

3) du deuxième-troisième-quatrième-cinquième étage quatre-vingt pour cent soit vingt pour cent par étage ou dix pour cent par appartement: 80%

Ensemble cent pour cent: 100%

Quand au chauffage qui est général, les frais seront répartis comme suit: vingt pour cent pour les parties communes à répartir entre les propriétaires d'appartements, suivant les quotités indivises qu'ils possèdent et quatre vingt pour cent, suivant les compteurs de chaleur de chaque appartement et dont la levée sera faite mensuellement par le gérant. En cas de construction de second building l'installation de chauffage central avec chaudière et boiler, ainsi que l'antenne commune sur Résidence Dailly pourra par les canalisations à percer, comme dit ci-avant servir également en faveur de "Résidence Baudouin".

ARTICLE 71 - Les consommations individuelles de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire d'appartement.

ARTICLE 72 - La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

SECTION X - DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 73 - Si un litige survient entre les copropriétaires et le gérant ou s'il survient des difficultés autres que celles dont la solution appartient, en vertu du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, à l'assemblée générale, celle-ci sera d'abord saisie en degré de conciliation.

Si l'accord survient, le procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, le litige sera déféré à un arbitre conformément à la clause compromissoire inscrite à l'acte de base.

ARTICLE 74 - Le présent règlement de copropriété sera transcrit avec le dit acte de base. Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui en feront la demande.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété et de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble, où il

MINISTERIE VAN JUSTITIE

94 — 1928

30 JUNI 1994. — Wet tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom (1)

ALBERT II, Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

De Kamers hebben aangenomen en Wij bekrachtigen hetgeen volgt :

TITEL I. — *Gedwongen medeëigendom in het algemeen*

Artikel 1. In het Burgerlijk Wetboek, boek II, titel II, oofdstuk III, wordt een afdeling I ingevoegd met als opschrift « Gewone medeëigendom en gedwongen medeëigendom in het algemeen » bestaande uit artikel 577 *bis*, ingevoegd bij de wet van 8 juli 1924 tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over medeëigendom, dat artikel 577-2 wordt.

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

1° 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.

(1) Gewone zitting 1990-1991.

Kamer van volksvertegenwoordigers.

Parlementaire stukken. — Wetsontwerp nr. 1756/1 van 10 september 1991.

Gewone zitting 1992-1993.

Kamer van volksvertegenwoordigers.

Parlementaire stukken. — Amendementen nr. 851-2 tot 851-6 en 851-9. — Verslag namens de commissie voor de Justitie door Mevr. de T'Serclaes, nr. 851-7 van 7 april 1993. — Tekst aangenomen door de commissie voor de Justitie, nr. 851-8 van 7 april 1993.

Parlementaire Handelingen. — Bespreking en aanneming. Vergadering van 23 april 1993.

Senaat.

Parlementaire stukken. — Ontwerp overgezonden door de Kamer van volksvertegenwoordigers, nr. 712/1 van 23 april 1993.

Gewone zitting 1993-1994.

Senaat.

Parlementaire stukken. — Verslag namens de commissie voor de Justitie door de heer Vandenberghe, nr. 712-2 van 6 juni 1994. — Amendementen, nr. 712-3 tot 24.

Parlementaire Handelingen. — Bespreking en aanneming. Vergadering van 9 juni 1994.

Kamer van volksvertegenwoordigers.

Parlementaire stukken. — Ontwerp gewijzigd door de Senaat, nr. 851-11 van 10 juni 1994. — Verslag, nr. 851-13.

Parlementaire Handelingen. — Bespreking en aanneming. Vergadering van 21 juni 1994.

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

F. 94 — 1928

30 JUIN 1994. — Loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété (1)

ALBERT II, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Les Chambres ont adopté et Nous sanctionnons ce qui suit :

TITRE Ier. — *De la copropriété forcée en général*

Article 1er. § 1er. Il est inséré dans le Code civil, livre II, titre II, chapitre III, une section Ire intitulée « De la copropriété ordinaire et de la copropriété forcée en général » comprenant l'article 577 *bis* inséré par la loi du 8 juillet 1924 révisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, qui 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.

(1) Session ordinaire 1990-1991.

Chambre des représentants.

Documents parlementaires. — Projet de loi n° 1756/1 du 10 septembre 1991.

Session ordinaire 1992-1993.

Chambre des représentants.

Documents parlementaires. — Amendements n° 851-2 à 851-6 et 851-9. — Rapport fait au nom de la commission de la Justice par Mme de T'Serclaes, n° 851-7 du 7 avril 1993. — Texte adopté par la commission de la Justice, n° 851-8 du 7 avril 1993.

Annales parlementaires. — Discussion et adoption. Séance du 23 avril 1993.

Sénat.

Documents parlementaires. — Projet transmis par la Chambre des représentants, n° 712/1 du 23 avril 1993.

Session ordinaire 1993-1994.

Sénat.

Documents parlementaires. — Rapport fait au nom de la commission de la Justice par M. Vandenberghe, n° 712-2 du 6 juin 1994. — Amendements n° 712-3 à 24.

Annales parlementaires. — Discussion et adoption. Séance de 9 juin 1994.

Chambre des représentants.

Documents parlementaires. — Projet amendé par le Sénat, n° 851-11 du 10 juin 1994. — Rapport, n° 851-13.

Annales parlementaires. — Discussion et adoption. Séance du 21 juin 1994.

Het aandeel in de onverdeelde onroerende goederen kan niet vergedragen, 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 privaat 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 privaat 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 ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouw privaat deel 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 privaat delen 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° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere medeëigenaar betreffende de privaat delen en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

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

4° 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.

Onderafdeling II

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van medeëigenaars

Art. 577-5. § 1. De vereniging van medeëigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn :

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel;

2° 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.

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 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. § 1er. 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 celles-ci.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

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

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

4° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat.

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

§ 3. Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Sous-section II

De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires

Art. 577-5. § 1er. L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. 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. 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

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

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

§ 2. Onverminderd artikel 577-8, § 4, 1^o, kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer medeëigenaars die ten minste één 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 tegenwoordig 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 zij rector is, wanneer hij medeëigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

§ 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 zaken.

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.

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

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations 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, § 4, 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.

§ 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.

Art. 577-7. § 1er. 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.

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 welke 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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8° 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.

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. § 1er. 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.

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, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

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

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

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

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

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

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1er, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

8° 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.

§ 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 één 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 over de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

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

De akte bevat :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de rekeningen en bescheiden van de vereniging van medeëigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en aandelen 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 voor verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorbeschreven 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 erkenning der wet over de hypotheek, gewijzigd bij de wet van 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 akte van de overschrijving van de authentieke akte vermeld in artikel 577-4, § 1, van hetzelfde Wetboek. Hetzelfde geldt voor de sleidende 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° 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, alsmede de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de partijen bij de akte bedoeld in artikel 577-4, § 1, van het Burgerlijk Wetboek;

2° door de eiser, indien het een rechtsvordering betreft, twee uittreksels op zegel, bevattende de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de partijen, alsmede de rechtbank die kennis moet nemen van de vordering;

3° door de partijen of door een derde, indien het een rechterlijke beslissing betreft, twee uittreksels op zegel door de griffier afgegeven, bevattende de datum waarop de rechterlijke beslissing is genomen, het gerecht dat ze heeft genomen, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de partijen, het beschikkend gedeelte van de rechterlijke beslissing en een verklaring van de griffier waaruit blijkt dat er 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 brengende wijzigingen in de hypotheekwet en in de wet op de gedwongen onteigening en regende opnieuw de inrichting van de bewaring der hypotheek, wordt aangevuld met het volgende lid :

« De notarissen belast met het opstellen van de akte bedoeld in artikel 577-13, § 4, van het Burgerlijk Wetboek, geven als eigendomsverklaring aan degene die vermeld is in de akte bedoeld in artikel 577-4, § 1, van hetzelfde Wetboek. »

§ 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.

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

Cet acte contient :

1° 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° 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 1er 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, § 1er, 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 l'article 577-4, § 1er, 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° 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, § 1er, du Code civil;

2° 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° 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, § 1er, du Code civil, ainsi que ses modifications. »

Art. 7. L'article 13 de la loi du 10 octobre 1913 apportant des modifications à la loi hypothécaire et à la loi sur l'expropriation forcée et réglant à nouveau l'organisation de la conservation des hypothèques, est complété par l'alinéa suivant :

« Les notaires chargés de dresser l'acte visé à l'article 577-13, § 4, du Code civil, indiqueront comme titre de propriété celui qui est mentionné dans l'acte visé à l'article 577-4, § 1er, du même Code. »

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°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° 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°, 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° » en « 3° », de woorden « 2°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 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 van de 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.

Kondigen deze wet af, bevelen dat zij met 's Lands zegel zal worden bekleed en door het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Gegeven te Brussel, 30 juni 1994.

ALBERT

Van Koningswege :

De Minister van Justitie,
M. WATHELET

Met 's Lands zegel gezegeld :
De Minister van Justitie,
M. WATHELET

Art. 8. L'article 591 du Code judiciaire, modifié par les lois du 28 décembre 1967, du 15 juillet 1970, du 1er 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°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 1er août 1985, du 26 juin 1990, du 18 juillet 1991 et par l'arrêté royal du 17 octobre 1986, est complété comme suit :

« 21° sur les demandes relatives à la nomination du syndic ou à la désignation de son remplaçant, fondées sur l'article 577-8, § 1er ou § 7, du Code civil. »

Art. 10. A l'article 629, 1°, 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° » et « 3° », sont insérés les mots « 2°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 civil et dont les statuts ont été transcrits conformément à l'article 1er 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.

Promulguons la présente loi, ordonnons qu'elle soit revêtue du sceau de l'Etat et publiée par le *Moniteur belge*.

Donné à Bruxelles, le 30 juin 1994.

ALBERT

Par le Roi :

Le Ministre de la Justice,
M. WATHELET

Scellé du sceau de l'Etat :
Le Ministre de la Justice,
M. WATHELET

JEAN REMY

NOTAIRE
À UCCLE

B - 1180 BRUXELLES, LE
AVENUE BRUGMANN 494
TÉL. 02 - 374 59 70
FAX 02 - 375 51 42

26 juin 1995

Mesdames,
Messieurs,

Concerne : loi du 30 juin 1994 sur la copropriété,
d'application impérative à partir du 1 août 1995.

Nombreux d'entre vous ont probablement entendu dire qu'il y a lieu de réaliser un nouvel acte de base, ou se demandent ce qu'il y a lieu de faire avant ou après la date du 1er août 1995.

La réponse est simple dans la mesure où - pour la plupart des actes de base existants - il ne faut RIEN faire vu qu'à partir du 1 août 1995, la nouvelle loi s'applique de plein droit, même aux copropriétés dont l'acte de base n'a pas été modifié;

Mais quelle est l'application pratique à partir du 1 août 1995 ?

Surtout les points suivants sont à retenir :

- L'association des copropriétaires acquiert dorénavant la personnalité juridique pour autant que l'acte de base et le règlement de copropriété soient transcrits à la conservation des hypothèques. L'"Association des copropriétaires" a son siège dans l'immeuble (article 577-5 § 1).
- L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, par son syndic. Il ne faut donc plus que tous les copropriétaires individuellement intentent une action ou soient assignés en justice (article 577-9).
- Les quorums de présence et de représentation relativement à l'assemblée générale ont été fixés par la nouvelle loi (article 577-6).
- Les majorités requises lors des prises de décisions par l'assemblée générale ont également été fixés par la nouvelle loi (article 577-7).



JEAN REMY

NOTAIRE
À UCCLE

B - 1180 BRUXELLES, LE
AVENUE BRUGMANN 494
TÉL. 02 - 374 59 70
FAX 02 - 375 51 42

Vous trouverez ci-annexé l'article 577 nouveau tel qu'il résulte de la loi du 30 juin 1994 reprenant :

- les quorums de présence et de représentation nécessaires pour chaque délibération par l'assemblée générale et les règles de représentation (article 577-6 loi du 30 juin 1994);
- les majorités nécessaires afin qu'une décision prise par l'assemblée générale soit valable (article 577-7 loi du 30 juin 1994).

Ainsi, en tenant compte lors de chaque assemblée générale des nouveaux articles - d'application impérative - vous évitez l'établissement d'un acte modificatif de l'acte de base, nécessitant de lourdes formalités administratives.

Et afin que nul copropriétaire n'en ignore, je suggère, de mettre un point à l'ordre du jour de votre plus prochaine assemblée générale des copropriétaires, avec en annexe (dans la convocation), le nouveau texte de l'article 577 d'application immédiate.

Et si d'aucuns souhaitent néanmoins une modification de votre acte de base, il peut en être discuté lors de l'assemblée avec prise de décision en tenant compte des majorités fixées par les articles 577-6 et 7.

Vous souhaitant bonne réception des présentes, il va de soi que je reste à votre entière disposition pour en conférer plus amplement, et je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, en mes sentiments distingués.

