

c) in de bepaling onder 4° worden de woorden “in 2°” vervangen door de woorden “in artikel 1231-38 van het Gerechtelijk Wetboek.”.

Art. 158. In artikel 368-6 van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 24 april 2003, wordt het tweede lid vervangen als volgt :

“Zij waarborgen aan de geadopteerde of aan zijn wettelijke vertegenwoordiger of, in geval van overlijden van de geadopteerde, aan zijn afstammelingen de toegang tot die gegevens.

Het schriftelijk verzoek tot raadpleging van de herkomstgegevens van de geadopteerde gericht aan de federale centrale autoriteit en uitgaande van de minderjarige geadopteerde die de leeftijd van twaalf jaar heeft bereikt, wordt alleen in aanmerking genomen indien het mee ondertekend is door zijn wettelijke vertegenwoordiger.

Indien de wettelijke vertegenwoordiger weigert het verzoek mee te ondertekenen beslist de federale centrale autoriteit rekening houdend met de maturiteit van de verzoeker om al dan niet toegang te verlenen tot de gegevens en brengt ze haar beslissing ter kennis van de wettelijke vertegenwoordiger.”.

Art. 159. Artikel 1231-38 van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 24 april 2003, wordt vervangen als volgt :

“Art. 1231-38. Het verslag bedoeld in artikel 16 van het Verdrag inzake de internationale samenwerking en de bescherming van kinderen op het gebied van de interlandelijke adoptie, gedaan te Den Haag op 29 mei 1993, dat wordt opgemaakt zodat de bevoegde autoriteit van de Staat van opvang over voldoende gegevens beschikt met betrekking tot de adopteerbaarheid van het kind, bevat informatie omtrent zijn identiteit, zijn sociaal milieu, zijn persoonlijke achtergrond en die van zijn familie, zijn medisch verleden en dat van zijn familie, alsmede omtrent zijn bijzondere behoeften.”

Art. 160. In artikel 1231-39 van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 24 april 2003, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° de woorden “ontvangst van het verslag” worden vervangen door de woorden “uitspraak van het vonnis”;

2° de woorden “, alsmede een afschrift van het vonnis” worden opgeheven.

Art. 161. De artikelen 157, 159 en 160 treden in werking op de datum van inwerkingtreding bepaald bij het koninklijk besluit genomen in uitvoering van artikel 47 van de wet van 6 juli 2017 houdende vereenvoudiging, harmonisering, informatisering en modernisering van bepalingen van burgerlijke recht en van burgerlijk procesrecht alsook van het notariaat, en houdende diverse bepalingen inzake justitie.

TITEL 6. — Diverse wijzigingen inzake de wetgeving betreffende de mede-eigendom

HOOFDSTUK 1. — Gewone mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom in het algemeen

Art. 162. Artikel 577-2, § 10, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 8 juli 1924 en vernummerd bij de wet van 30 juni 1994, wordt vervangen als volgt :

“§ 10. In het geval van paragraaf 9 staat het elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

In het geval van paragraaf 9, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte

c) dans le 4°, les mots “prévu au 2°” sont remplacés par les mots “visé à l’article 1231-38 du Code judiciaire.”.

Art. 158. Dans l’article 368-6 du Code civil, inséré par la loi du 24 avril 2003, l’alinéa 2 est remplacé par ce qui suit :

“Elles assurent l’accès de l’adopté ou de son représentant légal ou, en cas de décès de l’adopté, de ses descendants à ces informations.

La demande écrite d’accès aux informations relatives à ses origines adressée à l’autorité centrale fédérale et émanant de l’adopté mineur ayant atteint l’âge de douze ans, n’est prise en considération que si elle est co-signée par son représentant légal.

Si le représentant légal refuse de co-signer la demande, l’autorité centrale fédérale décide, en tenant compte du degré de maturité de l’adopté, d’accorder ou non l’accès aux informations. L’autorité centrale fédérale porte sa décision à la connaissance du représentant légal.”.

Art. 159. L’article 1231-38 du Code judiciaire, inséré par la loi du 24 avril 2003, est remplacé par ce qui suit :

“Art. 1231-38. Le rapport visé à l’article 16 de la Convention sur la protection des enfants et la coopération en matière d’adoption internationale, faite à La Haye le 29 mai 1993, destiné à mettre à la disposition de l’autorité compétente de l’État d’accueil suffisamment de renseignements sur l’adoptabilité de l’enfant, contient des informations sur son identité, son milieu social, son évolution personnelle et familiale, son passé médical et celui de sa famille, ainsi que sur ses besoins particuliers.”

Art. 160. Dans l’article 1231-39 du Code judiciaire, inséré par la loi du 24 avril 2003, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots “de la réception du rapport” sont remplacés par les mots “du prononcé du jugement”;

2° les mots “, ainsi qu’une copie du jugement,” sont abrogés.

Art. 161. Les articles 157, 159 et 160 entrent en vigueur à la date d’entrée en vigueur fixée par l’arrêté royal pris en exécution de l’article 47 de la loi du 6 juillet 2017 portant simplification, harmonisation, informatisation et modernisation de dispositions de droit civil et de procédure civile ainsi que du notariat, et portant diverses mesures en matière de justice.

TITRE 6. — Modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété

CHAPITRE 1. — Copropriété ordinaire et copropriété forcée en général

Art. 162. L’article 577-2, § 10, du Code civil, inséré par la loi du 8 juillet 1924 et rénuméroté par la loi du 30 juin 1994, est remplacé par ce qui suit :

“§ 10. Dans le cas prévu au paragraphe 9, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu’il n’en change pas la destination et qu’il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Dans le cas prévu au paragraphe 9, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d’utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d’installer, d’entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d’optimiser l’infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l’énergie, de l’eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l’association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l’opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s’il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l’adresse de l’expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l’optimisation de l’infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l’association des copropriétaires, peuvent décider d’effectuer eux-mêmes les travaux d’optimisation de l’infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l’opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui

moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties :

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die de minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.”.

*HOOFDSTUK 2. — Gedwongen mede-eigendom
van gebouwen en groepen van gebouwen en de bevoegdheid
van de vrederechter inzake mede-eigendom*

Afdeling 1. — Wijzigingen van het Burgerlijk Wetboek

Art. 163. In artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid, eerste zin, worden de woorden “ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte” vervangen door de woorden “ieder onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht of kan worden opgericht waarvan het eigendomsrecht verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en”;

2° in het eerste lid wordt de tweede zin vervangen als volgt :

“Van deze afdeling kan worden afgeweken indien de aard van de gemene delen dat rechtvaardigt, zolang alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking en middels een basisakte waarin afzonderlijke privaat delen worden ingesteld.”;

3° het tweede lid wordt aangevuld met de volgende woorden :

“en een reglement van interne orde hetwelk onderhands kan worden opgemaakt”;

4° in het vierde lid wordt de eerste zin vervangen als volgt :

“Indien het gebouw of de groep van gebouwen bestaat uit twintig kavels of meer, is het mogelijk dat de basisakte bepaalt dat er een of meer deelverenigingen worden opgericht voor de kavels van een of meer gebouwen van de groep van gebouwen en, indien in een gebouw een fysieke scheiding is duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, voor de kavels van één of meer van die onderdelen.”;

5° in het vierde lid wordt in de laatste zin in de Franse tekst het woord “indivision” vervangen door het woord “association”.

Art. 164. In artikel 577-4 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010 worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, vierde lid, wordt de bepaling onder 1° aangevuld met de volgende zinnen :

“De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen, tenzij anders in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdiensbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule”;

2° in paragraaf 1, vierde lid, wordt de bepaling onder 2° aangevuld met de volgende woorden :

“, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten”;

3° in paragraaf 1, vierde lid, worden de bepalingen onder 3°, 4° en 5° opgeheven;

suivent la réception de leur envoi recommandé.

À peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.”

*CHAPITRE 2. — Copropriété forcée d'immeubles
et de groupes d'immeubles
et compétence du juge de paix en matière de copropriété*

Section 1^{re}. — Modifications du Code civil

Art. 163. À l'article 577-3 du Code civil, inséré par la loi du 30 juin 1994 et modifié par la loi du 2 juin 2010, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa 1^{er}, première phrase, les mots “tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont le droit de propriété est réparti entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans” sont remplacés par les mots “tout immeuble ou groupe d'immeubles bâti ou susceptible d'être bâti dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et”;

2° dans l'alinéa 1^{er}, la deuxième phrase est remplacée par la phrase :

“Il peut être dérogé à la présente section si la nature des parties communes le justifie, aussi longtemps que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation et moyennant un acte de base créant des parties privatives distinctes.”;

3° l'alinéa 2 est complété par les mots suivants :

“, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous seing privé”;

4° dans l'alinéa 4, la première phrase est remplacée par ce qui suit :

“Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments.”;

5° dans l'alinéa 4, deuxième phrase, le mot “indivision” est remplacé par le mot “association”.

Art. 164. À l'article 577-4 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994 et modifié par la loi du 2 juin 2010, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 4, le 1° est complété par les phrases suivantes :

“Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire”;

2° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 4, le 2° est complété par les mots suivants :

“ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges”;

3° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 4, le 3°, le 4° et le 5° sont abrogés;

4° er wordt een paragraaf 1/1 ingevoegd, luidende :

“§ 1/1. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend dragen de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.”;

5° paragraaf 2 wordt vervangen als volgt :

“§ 2. Er wordt een reglement van interne orde opgesteld bij onderhandse akte. Het reglement van interne orde bevat minstens :

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 1°, c);

2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.”;

6° paragraaf 3 wordt vervangen als volgt :

“§ 3. Ieder beding dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.”;

7° paragraaf 4 wordt vervangen als volgt :

“§ 4. Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van deze afdeling zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden. Dat sluit noch de toepassing van de artikelen 1724 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake bemiddeling uit, noch de toepassing van artikelen 1738 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.”.

Art. 165. In artikel 577-5 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

a) de tweede paragraaf wordt aangevuld met de volgende zin :

“De deelverenigingen kunnen maar over rechtspersoonlijkheid beschikken vanaf het ogenblik dat de hoofdvereniging waarvan zij afhangen, zelf over rechtspersoonlijkheid beschikt.”;

b) de paragrafen 3 en 4 worden vervangen als volgt :

“§ 3. De vereniging van mede-eigenaars 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. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder “reservekapitaal” wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de

4° il est inséré un paragraphe 1^{er}/1 rédigé comme suit :

“§ 1^{er}/1. Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu’au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d’apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d’ordre technique ou par l’intérêt légitime de l’association des copropriétaires, que cela n’affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n’alourdisse pas les obligations d’un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l’acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. À peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s’opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.”;

5° le paragraphe 2 est remplacé par ce qui suit :

“§ 2. Il est établi un règlement d’ordre intérieur par acte sous seing privé. Le règlement d’ordre intérieur contient au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l’assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l’assemblée générale en application de l’article 577-7, § 1^{er}, 1°, c);

2° le mode de nomination d’un syndic, l’étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l’assemblée générale ordinaire de l’association des copropriétaires.”;

6° le paragraphe 3 est remplacé par ce qui suit :

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

7° le paragraphe 4 est remplacé par ce qui suit :

“§ 4. Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l’application de la présente section. Cela n’exclut pas l’application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.”.

Art. 165. Dans l’article 577-5 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994 et modifié par la loi du 2 juin 2010, les modifications suivantes sont apportées :

a) le paragraphe 2 est complété par la phrase suivante :

“Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu’à partir du moment où l’indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.”;

b) les paragraphes 3 et 4 sont remplacés par ce qui suit :

“§ 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. Le patrimoine de l’association des copropriétaires est composé, au minimum, d’un fonds de roulement et d’un fonds de réserve.

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

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

L’association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l’issue d’une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l’immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l’exercice précédent;

vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend;

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten;

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

§ 4. Onverminderd artikel 577-9, § 5, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 577-6, § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang het geval.”.

Art. 166. In artikel 577-6 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, vervangen bij de wet van 2 juni 2010 en gewijzigd bij de wet van 15 mei 2012, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° paragraaf 1, eerste lid, wordt aangevuld met de volgende zinnen :

“Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.”;

2° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden “reglement van mede-eigendom” vervangen door de woorden “reglement van interne orde”;

3° paragraaf 2 wordt aangevuld met een lid, luidende :

“Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.”;

4° in paragraaf 3, eerste lid, tweede zin, worden de woorden “of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid” opgeheven;

5° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden “reglement van mede-eigendom” vervangen door de woorden “reglement van interne orde”;

6° in paragraaf 3, vierde lid, worden de woorden “, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien” opgeheven;

7° paragraaf 6 wordt aangevuld met een lid, luidende :

“Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.”;

8° paragraaf 7, derde lid, wordt aangevuld met de volgende zin :

“Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.”;

9° in paragraaf 7, vierde lid, worden de woorden “zelfs niet als lasthebber” vervangen door de woorden “zelfs niet als lastgever of lasthebber”.

10° paragraaf 12 wordt vervangen als volgt :

“§ 12. De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici. Als een van

l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges;

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

§ 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 aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6, soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.”.

Art. 166. À l'article 577-6 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, remplacé par la loi du 2 juin 2010 et modifié par la loi du 15 mai 2012, les modifications suivantes sont apportées :

1° le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, est complété par les phrases suivantes :

“Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.”;

2° dans le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, les mots “règlement de copropriété” sont remplacés par les mots “règlement d'ordre intérieur”;

3° le paragraphe 2 est complété par un alinéa rédigé comme suit :

“À défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.”;

4° dans le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, deuxième phrase, les mots “ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique” sont abrogés;

5° dans le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, les mots “règlement de copropriété” sont remplacés par les mots “règlement d'ordre intérieur”;

6° dans le paragraphe 3, alinéa 4, les mots “, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long” sont abrogés;

7° le paragraphe 6 est complété par un alinéa rédigé comme suit :

“Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.”;

8° le paragraphe 7, alinéa 3, est complété par la phrase suivante :

“Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.”;

9° dans le paragraphe 7, alinéa 4, les mots “même comme mandataire” sont remplacés par “même comme mandant ou mandataire”.

10° le paragraphe 12 est remplacé par ce qui suit :

“§ 12. Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, § 1^{er}, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le

hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.”.

Art. 167. In artikel 577-7 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, 1°, worden de woorden “drie vierden” vervangen door de woorden “twee derde”;

2° paragraaf 1, 1°, a), wordt aangevuld met de woorden “, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;”;

3° in paragraaf 1 wordt de bepaling onder 1°, b), vervangen als volgt :

“b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4°;”;

4° in paragraaf 1 wordt de bepaling onder 1°, c), opgeheven;

5° in paragraaf 1 wordt de bepaling onder 2°, e), aangevuld met de woorden “dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;”;

6° in paragraaf 1, wordt de bepaling onder 2°, g), vervangen door wat volgt : “g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.”;

7° in paragraaf 1, wordt de bepaling onder 2° aangevuld met een bepaling onder h) luidende :

“h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3”;

8° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden “alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed” vervangen door de woorden “middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid.”;

9° in paragraaf 3 wordt het tweede lid vervangen als volgt :

“Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.”;

10° het artikel wordt aangevuld met een paragraaf 4, luidende :

“§ 4. Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.”.

Art. 168. In artikel 577-8 van hetzelfde wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wetten van 2 juni 2010 en 15 mei 2012 worden de volgende wijzigingen aangebracht :

a) in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden “reglement van mede-eigendom” vervangen door de woorden “reglement van interne orde;

b) in paragraaf 1 wordt het tweede lid vervangen als volgt :

“De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.”;

procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.”;

Art. 167. Dans l’article 577-7 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994 et modifié par la loi du 2 juin 2010, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, 1°, les mots “trois quarts” sont remplacés par les mots “deux tiers”;

2° le paragraphe 1^{er}, 1°, a), est complété par les mots “, sans préjudice de l’article 577-4, § 1^{er}/1;”;

3° dans le paragraphe 1^{er}, le 1°, b), est remplacé par ce qui suit :

“b) de tous travaux affectant les parties communes, à l’exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d’administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l’article 577-8, § 4, 4°;”;

4° dans le paragraphe 1^{er}, le 1°, c), est abrogé;

5° dans le paragraphe 1^{er}, le 2°, e), est complété par les mots “, y compris la modification des droits réels d’usage existant sur les parties communes au profit d’un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l’intérêt légitime de l’association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d’une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer;”;

6° dans le paragraphe 1^{er}, le 2°, g), est remplacé par ce qui suit : “g) de la division d’un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots.” ;

7° dans le paragraphe 1^{er}, le 2° est complété par le h) rédigé comme suit :

“h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l’immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l’immeuble existant d’une mise en conformité de l’immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu’il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l’unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3”;

8° dans le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, les mots “ainsi que sur toute décision de l’assemblée générale de reconstruction totale de l’immeuble” sont remplacés par les mots “moyennant la production d’un rapport tel que prévu à l’article 577-4, § 1^{er}, alinéa 2.”;

9° dans le paragraphe 3, l’alinéa 2 est remplacé par ce qui suit :

“Toutefois, lorsque l’assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d’actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.”;

10° l’article est complété par un paragraphe 4 rédigé comme suit :

“§ 4. Lorsque la loi exige l’unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n’est pas atteinte à l’assemblée générale pour cause d’absence d’un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l’unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.”.

Art. 168. Dans l’article 577-8 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994 et modifié par les lois du 2 juin 2010 et 15 mai 2012, les modifications suivantes sont apportées :

a) dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, les mots “règlement de copropriété” sont remplacés par les mots “règlement d’ordre intérieur;

b) dans le paragraphe 1^{er}, l’alinéa 2, est remplacé par ce qui suit :

“Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l’association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l’assemblée générale.”;

c) in paragraaf 1, derde lid, worden de woorden “reglement van de mede-eigendom” vervangen door de woorden “reglement van interne orde”;

d) in paragraaf 2, tweede lid, wordt in de laatste zin het woord “interne” ingevoegd tussen het woord “van” en het woord “orde”;

e) in paragraaf 3, tweede lid, wordt het woord “aangetekende” opgeheven.”;

f) in paragraaf 4 wordt de bepaling onder 5° vervangen als volgt :

“5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 577-5, § 3;”;

g) in paragraaf 4, in de bepaling onder 11°, worden de woorden “reglement van mede-eigendom” vervangen door de woorden “reglement van interne orde”;

h) in paragraaf 4 wordt in de bepaling onder 16° het woord “gedeelten” vervangen door “aandelen”;

i) in paragraaf 4 wordt de bepaling onder 18° aangevuld met de volgende zin :

“In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.”;

j) paragraaf 6 wordt aangevuld met de volgende zin :

“Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.”;

k) paragraaf 8 wordt vervangen als volgt :

“§ 8. Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.”.

Art. 169. Artikel 577-8/1 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 2 juni 2010, wordt vervangen als volgt :

“Art. 577-8/1. § 1. In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

§ 2. In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als omschreven in paragraaf 1.

§ 3. De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

§ 4. Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.”.

Art. 170. Artikel 577-8/2 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 2 juni 2010, wordt vervangen als volgt :

“Art. 577-8/2. De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris inzake de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald.”.

c) dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 3, les mots “règlement de copropriété” sont remplacés par les mots “règlement d’ordre intérieur”;

d) dans le paragraphe 2, alinéa 2, dernière phrase, dans le texte néerlandais, le mot “interne” est inséré entre le mot “van” et le mot “orde”;

e) dans le paragraphe 3, alinéa 2, le mot “recommandée” est abrogé.”;

f) dans le paragraphe 4, le 5° est remplacé par ce qui suit :

“5° d’administrer les fonds de l’association des copropriétaires conformément à l’article 577-5, § 3;”.

g) dans le paragraphe 4, 11°, les mots “règlement de copropriété” sont remplacés par les mots “règlement d’ordre intérieur”;

h) dans le même paragraphe, au 16° le mot “quotités” est remplacé par le mot “quotes-parts”;

i) dans le paragraphe 4, le 18° est complété par la phrase suivante :

“Le cas échéant, le syndic inscrit à l’ordre du jour de l’assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.”;

j) le paragraphe 6 est complété par la phrase suivante :

“Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.”;

k) le paragraphe 8 est remplacé par ce qui suit :

“§ 8. Au sein d’une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.”.

Art. 169. L’article 577-8/1 du même Code, inséré par la loi du 2 juin 2010, est remplacé par ce qui suit :

“Art. 577-8/1. § 1^{er}. Dans tout immeuble ou groupe d’immeubles d’au moins vingt lots à l’exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d’un droit réel disposant d’un droit de vote à l’assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l’article 577-8/2. Dans l’attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l’assemblée générale peut introduire une action en justice contre l’association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l’association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

§ 2. Dans les immeubles ou groupes d’immeubles de moins de vingt lots, à l’exclusion des caves, garages et parkings, l’assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu’au paragraphe 1^{er}.

§ 3. L’assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu’à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

§ 4. Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l’assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l’assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l’assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n’est valable que pour une année. Lors de l’assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l’exercice de sa mission.”.

Art. 170. L’article 577-8/2 du même Code, inséré par la loi du 2 juin 2010, est remplacé par ce qui suit :

“Art. 577-8/2. L’assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l’association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d’ordre intérieur.”.

Art. 171. In artikel 577-9 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1 wordt het tweede lid vervangen als volgt :

“Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.”;

2° er wordt een paragraaf 1/1 ingevoegd, luidende :

“§ 1/1. Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.”;

3° in paragraaf 2 wordt het eerste lid aangevuld met de woorden “indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.”;

4° in paragraaf 7 worden de woorden “of de statuten” opgeheven;

5° paragraaf 8 wordt vervangen als volgt :

“§ 8. De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.”.

6° paragraaf 9 wordt opgeheven.

Art. 172. In artikel 577-10 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010 worden volgende wijzigingen aangebracht :

a) paragraaf 1/1 wordt vervangen als volgt :

“§ 1/1. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.”;

b) in paragraaf 2 wordt in het eerste, het tweede en het derde lid, telkens het woord “interne” ingevoegd tussen het woord “van” en het woord “orde”;

c) in paragraaf 2 wordt het tweede lid aangevuld met de volgende zin :

“De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.”;

d) in paragraaf 4 wordt in het eerste lid, het woord “interne” ingevoegd tussen het woord “van” en het woord “orde”;

Art. 171. À l'article 577-9 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994 et modifié par la loi du 2 juin 2010, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit :

“Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.”;

2° il est inséré un paragraphe 1/1 rédigé comme suit :

“§ 1^{er}/1. Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.”.

3° dans le paragraphe 2, l'alinéa 1^{er} est complété par les mots “si elle lui cause un préjudice personnel.”;

4° dans le paragraphe 7, les mots “ou par les statuts” sont abrogés;

5° le paragraphe 8 est remplacé par ce qui suit :

“§ 8. Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.”.

6° le paragraphe 9 est abrogé.

Art. 172. Dans l'article 577-10 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994 et modifié par la loi du 2 juin 2010, les modifications suivantes sont apportées :

a) le paragraphe 1^{er}/1 est remplacé par ce qui suit :

“§ 1^{er}/1. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.”;

b) dans le paragraphe 2, alinéas 1^{er}, 2 et 3, dans le texte néerlandais, le mot “interne” est chaque fois inséré entre le mot “van” et le mot “orde”;

c) dans le paragraphe 2, l'alinéa 2 est complété par la phrase suivante :

“Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.”;

d) dans le paragraphe 4, alinéa 1^{er}, dans le texte néerlandais, le mot “interne” est inséré entre le mot “van” et le mot “orde”;

e) in paragraaf 4, wordt het tweede lid vervangen als volgt :

“Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in paragraaf 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 12.”;

f) in paragraaf 4 wordt het derde lid opgeheven;

g) in paragraaf 4 worden in het vierde lid, dat het derde lid wordt, het woord “interne” ingevoegd tussen het woord “van” en het woord “orde” en worden de woorden “elke beslissing van de algemene vergadering” vervangen door de woorden “elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering”;

h) in paragraaf 4 wordt het vijfde lid, dat het vierde lid wordt, vervangen als volgt :

“Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig het tweede lid, 2°, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.”;

i) in paragraaf 4 worden het zesde lid en het zevende lid opgeheven.

Art. 173. In artikel 577-11 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en vervangen bij de wet van 2 juni 2010, worden volgende wijzigingen aangebracht :

a) in paragraaf 1, eerste lid, wordt de inleidende zin vervangen als volgt :

“In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :”;

b) in paragraaf 1 wordt de bepaling onder 2° vervangen als volgt :

“2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie”;

c) in paragraaf 1 wordt de bepaling onder 4° aangevuld met de woorden “en van de bedragen die in het geding zijn”;

d) in paragraaf 1 wordt in het tweede lid het woord “overdrager” vervangen door de woorden “uittredende mede-eigenaar”;

e) in paragraaf 2, eerste lid, wordt de inleidende zin vervangen als volgt :

“In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf bedoelde informatie :”;

f) in paragraaf 2 wordt in het derde lid het woord “verkrijger” vervangen door de woorden “nieuwe mede-eigenaar”;

e) dans le paragraphe 4, l’alinéa 2 est remplacé par ce qui suit :

“Elles lient tout titulaire d’un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l’assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d’un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des hypothèques :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l’existence du règlement d’ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l’initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l’association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l’absence de notification;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d’un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l’initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l’article 577-6, § 12.”;

f) dans le paragraphe 4, l’alinéa 3 est abrogé;

g) dans le paragraphe 4, dans l’alinéa 4, qui devient l’alinéa 3, le mot “interne” dans le texte néerlandais est inséré entre le mot “van” et le mot “orde” et les mots “toute décision de l’assemblée générale” sont remplacés par les mots “toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l’assemblée générale”;

h) dans le paragraphe 4, l’alinéa 5, qui devient l’alinéa 4, est remplacé par ce qui suit :

“Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l’alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l’assemblée générale.”;

i) dans le paragraphe 4, les alinéas 6 et 7 sont abrogés.

Art. 173. Dans l’article 577-11 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994 et remplacé par la loi du 2 juin 2010, les modifications suivantes sont apportées :

a) dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, la phrase introductive est remplacée par ce qui suit :

“Dans la perspective d’un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d’un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu’intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l’offre d’achat ou de la promesse d’achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :”;

b) dans le paragraphe 1^{er}, le 2° est remplacé par ce qui suit :

“2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2”;

c) dans le paragraphe 1^{er}, le 4° est complété par les mots “et des montants en jeu”;

d) dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, le mot “cédant” est remplacé par les mots “copropriétaire sortant”;

e) dans le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, la phrase introductive est remplacée par ce qui suit :

“En cas d’acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d’un lot, le notaire instrumentant demande au syndic de l’association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l’actualisation des informations visées au paragraphe 1^{er} :”;

f) dans le paragraphe 2, alinéa 3, le mot “cessionnaire” est remplacé par les mots “copropriétaire entrant”;

g) in paragraaf 2 worden in het vijfde lid de woorden “vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt” vervangen door de woorden “vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken”;

h) in paragraaf 2 worden in het zesde lid de woorden “Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger” vervangen door de woorden “De nieuwe mede-eigenaar is”;

i) paragraaf 3 wordt vervangen als volgt :

“§ 3. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 577-6, § 1, tweede lid.”;

j) paragraaf 4 wordt vervangen als volgt :

“§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens de paragrafen 1 tot 3 vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar.”;

k) in paragraaf 5, eerste lid, wordt de bepaling onder 1° vervangen als volgt :

“1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar”;

l) in paragraaf 5 worden het tweede en het derde lid opgeheven.

Art. 174. Artikel 577-11/1 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 2 juni 2010 en gewijzigd bij de wet van 15 mei 2012, wordt vervangen als volgt :

“Art. 577-11/1. Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11, §§ 1 tot 3 vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen.”.

Art. 175. In artikel 577-14 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010 wordt het tweede lid vervangen als volgt :

“De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen of bepalingen uit het reglement van interne orde worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.”.

Afdeling 2. — Wijziging van de hypotheekwet van 16 december 1851

Art. 176. Artikel 27 van de hypotheekwet van 16 december 1851, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 21 februari 2014, wordt aangevuld met een bepaling onder 7°, luidende :

“7° De vereniging van mede-eigenaars, op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang in na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten.”.

Art. 177. Artikel 29 van dezelfde wet wordt aangevuld met de volgende woorden :

“en van het voorrecht bedoeld in artikel 27, 7°.”.

g) dans le paragraphe 2, alinéa 5, les mots “à partir du jour où il a joui effectivement” sont remplacés par les mots “à partir du jour où il peut jouir”;

h) dans le paragraphe 2, alinéa 6, les mots “Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire” sont remplacés par les mots “Toutefois, le copropriétaire entrant”;

i) le paragraphe 3 est remplacé par ce qui suit :

“§ 3. En cas d’acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d’un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l’acte authentique, de l’identification du lot concerné, de l’identité et de l’adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l’identité du mandataire désigné conformément à l’article 577-6, § 1^{er}, alinéa 2.”;

j) le paragraphe 4 est remplacé par ce qui suit :

“§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1^{er} à 3 sont à charge du copropriétaire sortant.”;

k) dans le paragraphe 5, alinéa 1^{er}, le 1° est remplacé par ce qui suit :

“1° le copropriétaire sortant est créancier de l’association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant”;

l) dans le paragraphe 5, les alinéas 2 et 3 sont abrogés.

Art. 174. L’article 577-11/1 du même Code, inséré par la loi du 2 juin 2010 et modifié par la loi du 15 mai 2012, est remplacé par ce qui suit :

“Art. 577-11/1. Lors de la passation de l’acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l’article 577-1, §§ 1^{er} à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l’acte authentique.

À défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l’envoi recommandé visé à l’alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.”.

Art. 175. Dans l’article 577-14 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994 et modifié par la loi du 2 juin 2010, l’alinéa 2 est remplacé par ce qui suit :

“Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d’ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.”.

Section 2. — Modification de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851

Art. 176. L’article 27 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, modifié en dernier lieu par la loi du 21 février 2014, est complété par un 7° rédigé comme suit :

“7° L’association des copropriétaires sur le lot dans un immeuble ou groupe d’immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège est limité aux charges de l’exercice en cours et de l’exercice précédent. Il prend rang après le privilège des frais de justice prévu à l’article 17, le privilège visé à l’article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.”.

Art. 177. L’article 29 de la même loi est complété par ce qui suit :

“et du privilège prévu à l’article 27, 7°.”.

Afdeling 3 (vroeger Afdeling 2). — Wijziging van het Gerechtelijk Wetboek

Art. 178. Artikel 591, 2^o*bis*, van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, wordt vervangen als volgt :

“2^o*bis* van geschillen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen;”.

Afdeling 4 (vroeger Afdeling 3). — Overgangsbepalingen

Art. 179. Deze wet is vanaf 1 januari 2019 van toepassing op elk gebouw of elke groep van gebouwen die beantwoorden aan de in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde voorwaarden.

Alle bepalingen die betrekking hebben op de algemene vergadering of haar beslissingen gelden alleen voor de algemene vergaderingen die worden gehouden na de inwerkingtreding van deze wet.

De wijziging van artikel 577-8, § 1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek is enkel van toepassing op de overeenkomsten die na de inwerkingtreding van deze wet worden gesloten of verlengd.

Een afwijking op de toepassing van de afdeling met als titel “Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen” waartoe geldig is beslist voor de inwerkingtreding van deze wet, valt niet onder het toepassingsgebied van het nieuwe artikel 577-3, eerste lid, laatste zin.

Niettegenstaande het nieuwe artikel 577-4, § 1, 2^o, van het Burgerlijk Wetboek behouden de bedingen en sancties betreffende de betaling van deze lasten die bij de inwerkingtreding in het reglement van interne orde van deze wet staan, hun uitwerking overeenkomstig artikel 577-10, § 4, tweede lid.

De bepalingen onder 1^o, 2^o en 3^o van het nieuwe artikel 577-4, § 2 van het Burgerlijk Wetboek die zich bij de inwerkingtreding van deze wet nog in het reglement van mede-eigendom bevinden, worden geacht deel uit te maken van het reglement van interne orde.

De verplichting van artikel 577-5, § 3, 1^o, van het Burgerlijk Wetboek tot samenstelling van een reservekapitaal is onmiddellijk van toepassing voor de volledige boekjaren die na de inwerkingtreding van deze wet vallen, ook op gebouwen waarvan de gemene delen op datum van inwerkingtreding van deze wet sinds minstens vijf jaar voorlopig opgeleverd zijn.

TITEL 7. — Bepalingen tot uitvoering en aanvulling van de Verordening (EU) nr. 655/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 15 mei 2014 tot vaststelling van een procedure betreffende het Europees bevel tot conservatoir beslag op bankrekeningen om de grensoverschrijdende inning van schuldvoorderingen in burgerlijke en handelszaken te vergemakkelijken

HOOFDSTUK 1. — Algemene bepalingen

Art. 180. Deze titel beoogt de uitvoering en aanvulling van Verordening (EU) nr. 655/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 15 mei 2014 tot vaststelling van een procedure betreffende het Europees bevel tot conservatoir beslag op bankrekeningen om de grensoverschrijdende inning van schuldvoorderingen in burgerlijke en handelszaken te vergemakkelijken, hierna “de Verordening” genoemd.

Voor de toepassing van deze titel gelden de definities van artikel 4 van de Verordening.

HOOFDSTUK 2. — Wijzigingen van het Gerechtelijk Wetboek

Art. 181. In artikel 552, § 2, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek, vervangen bij de wet van 7 januari 2014, worden de woorden “overeenkomstig artikel 555/1, 15^o.” vervangen door de woorden “overeenkomstig artikel 555/1, § 1, eerste lid, 15^o.”.

Art. 182. In artikel 555/1 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 7 januari 2014 en gewijzigd bij de wetten van 8 mei 2014 en 4 mei 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1^o het eerste lid wordt aangevuld met een bepaling onder 25^o, luidende :

“25^o te fungeren als informatie-instantie, bedoeld in artikel 4, dertiende lid, van Verordening (EU) nr. 655/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 15 mei 2014 tot vaststelling van een procedure betreffende het Europees bevel tot conservatoir beslag op bankrekeningen om de grensoverschrijdende inning van schuldvoorderingen in burgerlijke en handelszaken te vergemakkelijken.”;

2^o in het derde lid worden de woorden “23^o en 24^o” vervangen door de woorden “23^o, 24^o en 25^o”.

Section 3 (ancienne Section 2). — Modification du Code judiciaire

Art. 178. L'article 591, 2^o*bis* du Code judiciaire, inséré par la loi du 30 juin 1994, est remplacé par ce qui suit :

“2^o*bis* des contestations relatives à la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis;”.

Section 4 (ancienne Section 3). — Dispositions transitoires

Art. 179. La présente loi s'applique à partir du 1^{er} janvier 2019 à tout immeuble ou groupe d'immeubles répondant aux conditions visées à l'article 577-3 du Code civil.

Toutes les dispositions qui ont trait à l'assemblée générale ou à ses décisions ne s'appliquent qu'aux assemblées générales tenues après l'entrée en vigueur de la présente loi.

La modification de l'article 577-8, § 1^{er}, alinéa 2, du Code civil ne s'applique qu'aux contrats conclus ou reconduits après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Une dérogation à l'application de la section intitulée “Copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis” valablement décidée avant l'entrée en vigueur de la présente loi, n'entre pas dans le champ d'application du nouvel article 577-3, alinéa 1^{er}, dernière phrase.

Nonobstant l'article 577-4, § 1^{er}, 2^o, nouveau, du Code civil les clauses et les sanctions relatives au paiement de ces charges qui figurent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi dans le règlement d'ordre intérieur conservent leurs effets conformément à l'article 577-10, § 4, alinéa 2.

Les dispositions visées aux 1^o, 2^o et 3^o de l'article 577-4, § 2, nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

L'obligation de l'article 577-5, § 3, 1^o, du Code civil de constitution de fonds de réserve s'applique également immédiatement, pour les exercices comptables complets qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi, aux bâtiments dont les parties communes ont été provisoirement réceptionnées depuis au moins cinq ans à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

TITRE 7. — Dispositions mettant en œuvre et complétant le Règlement (UE) n° 655/2014 du Parlement européen et du Conseil du 15 mai 2014 portant création d'une procédure d'ordonnance européenne de saisie conservatoire des comptes bancaires, destinée à faciliter le recouvrement transfrontière de créances en matière civile et commerciale

CHAPITRE 1^{er}. — Dispositions générales

Art. 180. Le présent titre vise à mettre en œuvre et à compléter le Règlement (UE) n° 655/2014 du Parlement européen et du Conseil du 15 mai 2014 portant création d'une procédure d'ordonnance européenne de saisie conservatoire des comptes bancaires, destinée à faciliter le recouvrement transfrontière de créances en matière civile et commerciale, dénommé ci-après “le Règlement”.

Pour l'application du présent titre, les définitions figurant à l'article 4 du Règlement s'appliquent.

CHAPITE 2. — Modifications du Code judiciaire

Art. 181. Dans l'article 552, § 2, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire, remplacé par la loi du 7 janvier 2014, les mots “conformément à l'article 555/1, 15^o” sont remplacés par les mots “conformément à l'article 555/1, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 15^o”.

Art. 182. À l'article 555/1 du même Code, inséré par la loi du 7 janvier 2014 et modifié par les lois des 8 mai 2014 et 4 mai 2016, les modifications suivantes sont apportées :

1^o l'alinéa 1^{er} est complété par un 25^o, rédigé comme suit :

“25^o de jouer le rôle d'autorité chargée de l'obtention d'informations, telle que visée à l'article 4, paragraphe 13, du Règlement (UE) 655/2014 du Parlement européen et du Conseil du 15 mai 2014 portant création d'une procédure d'ordonnance européenne de saisie conservatoire des comptes bancaires, destinée à faciliter le recouvrement transfrontière de créances en matière civile et commerciale.”;

2^o dans l'alinéa 3, les mots “23^o et 24^o” sont remplacés par les mots “23^o, 24^o et 25^o”.