

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2012-2013

---

23 OCTOBRE 2012

---

## Proposition de loi visant à déterminer les prestations minimales des syndics de copropriété pour la gestion d'un immeuble

(Déposée par Mme Fabienne Winckel)

---

### DÉVELOPPEMENTS

---

En Belgique, près de deux mille syndics de copropriété gèrent près d'un million de logements. À cet égard, la loi du 2 juin 2010 favorise la transparence de la gestion de ces syndics en leur imposant la tenue d'un plan comptable minimum normalisé (PCMN) pour les copropriétés de plus de vingt lots.

Toutefois, ces dernières années, plusieurs scandales liés à la mauvaise gestion financière de certains syndics de copropriété ont éclaté. En outre, de nombreuses dérives ont été constatées en ce qui concerne des actes facturés « hors forfait de gestion courante ». Et de manière générale, il apparaît que les honoraires des syndics sont fréquemment à l'origine de conflits entre les propriétaires et les syndics.

Dans ce contexte, le gouvernement a pris conscience de l'impossibilité pour ce secteur de s'autoréguler. Il a décidé d'adopter un avant-projet organisant la profession d'agent immobilier pour promouvoir une pratique saine de l'activité d'agent immobilier. Néanmoins, ce dernier ne règle pas les relations tarifaires entre l'agent immobilier agissant en tant que syndic et les membres de la copropriété dont il assure la gestion.

Aujourd'hui, de nombreuses prestations font l'objet d'une facturation abusive dès lors qu'elles ne sont pas mentionnées spécifiquement dans le contrat qui lie le syndic aux copropriétaires.

Dans la pratique, on constate également que les syndics définissent différemment ce qu'il faut entendre par « prestation de base ». Il est dès lors fort difficile

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2012-2013

---

23 OKTOBER 2012

---

## Wetsvoorstel tot vaststelling van de minimale dienstverlening van de syndicus voor het beheer van een gebouw in mede-eigendom

(Ingediend door mevrouw Fabienne Winckel)

---

### TOELICHTING

---

In België beheren bijna tweeduizend syndici bijna één miljoen woningen in mede-eigendom. In dat opzicht maakt de wet van 2 juni 2010 het beheer van die syndici transparanter en wordt er een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel (MGRS) opgelegd voor de mede-eigendommen van meer dan twintig kavels.

De afgelopen jaren zijn er echter verschillende schandalen losgebarsten over slecht financieel beheer van bepaalde syndici. Bovendien werden er heel wat misbruiken vastgesteld bij het factureren van diensten die « buiten het forfait van gewoon beheer » vallen. Over het algemeen geven de honoraria van de syndici vrij vaak aanleiding tot conflicten tussen de eigenaars en de syndici.

Op basis hiervan heeft de regering ingezien dat de sector niet in staat is zelfregulerend op te treden. Daarom heeft ze beslist een voorontwerp goed te keuren tot organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar om goede praktijken bij de uitoefening van dit beroep aan te moedigen. Dit ontwerp regelt echter geenszins de tarieven die de vastgoedmakelaar die als syndicus optreedt kan aanrekenen aan de leden van de mede-eigendom die hij beheert.

Momenteel worden heel wat diensten onrechtmatig aangerekend omdat ze niet specifiek vermeld worden in het contract tussen de syndicus en de mede-eigenaars.

In de praktijk stelt men ook vast dat de syndicus een andere invulling geeft aan « basisdienstverlening ». Het is bijgevolg erg moeilijk voor een vereniging van

pour une association de copropriétaires de comparer les tarifs proposés entre différents syndics dans la mesure où les prestations fournies ne sont pas identiques.

Lors d'une demande d'explications n° 5-1879 (Sénat, *Annales* n° 5-133 COM du 13 mars 2012, p. 9), le ministre en charge de la protection des consommateurs a précisé ce que comprenait les prestations incluses ou non dans le forfait annuel payé par les copropriétaires.

Selon le ministre, «les règles générales du droit civil sont claires : le prix est un élément essentiel du contrat et doit figurer dans celui-ci. Dès lors que les obligations du syndic sont définies de manière détaillée dans l'article 577-8 du Code civil et à défaut de clause contraire dans le contrat qui lie le syndic à la copropriété, il paraît raisonnable de considérer que le prix fixé dans le contrat doit être interprété comme couvrant l'ensemble des prestations liées à ces obligations».

Pour l'auteure, la précision apportée par le ministre est importante. Cependant, elle souhaite que les honoraires des syndics, qui sont souvent à l'origine de conflits, soient encadrés à travers une meilleure définition des prestations minimales des syndics de copropriété pour la gestion d'un immeuble.

Cette proposition entend s'inspirer de ce qui existe en France.

Le droit français prévoit que quarante-quatre prestations doivent figurer impérativement dans les contrats au titre de la gestion courante. Un texte normatif y fixe les prestations relevant de la gestion courante. Ainsi, en France, les associations de copropriétaires qui le souhaitent peuvent facilement comparer les tarifs proposés par différents syndics.

En ce sens, l'auteure de la présente proposition de loi prévoit d'établir une liste de prestations minimales des syndics de copropriété pour la gestion d'un immeuble, incluses dans le forfait annuel payé par les copropriétaires. Ces prestations sont au nombre de soixante-sept.

Quant aux prestations qui ne figurent pas dans cette liste, elles ne devraient pouvoir être facturées à titre supplémentaire par le syndic que si elles figurent explicitement en tant que telles dans le contrat de celui-ci. Ceci ne vaut pas pour les travaux à réaliser et les prestations liées à ceux-ci (étude d'architecte, expertise par géomètre, etc.) qui ne peuvent pas être établis à la conclusion du contrat.

Fabienne WINCKEL.

\*  
\* \*

mede-eigenaars om de tarieven van de verschillende syndici te vergelijken omdat de geleverde diensten niet identiek zijn.

Tijdens een vraag om uitleg nr. 5-1879 (Senaat, *Handelingen* nr. 5-133 COM van 13 maart 2012, blz. 9) verduidelijkte de minister voor consumenten-zaken wat inbegrepen is in het jaarlijks door mede-eigenaars betaalde forfait.

Volgens de minister «zijn de algemene regels van het burgerlijk recht duidelijk : de prijs is een essentieel onderdeel van het contract en moet erin vermeld staan. Aangezien de verplichtingen van de syndicus in detail gedefinieerd zijn in artikel 577-8 van het Burgerlijk Wetboek en bij gebrek aan andersluidende clausule die de syndicus aan de mede-eigendom bindt, moet er redelijkerwijze van worden uitgegaan dat de prijs die in het contract is bepaald het geheel van de prestaties die met die verplichtingen gepaard gaan, dekt».

Voor de indienster is de verduidelijking van de minister belangrijk. Toch wenst zij dat de honoraria van de syndici, die vaak aan de basis liggen van conflicten, vastgesteld worden via een betere definiëring van de minimale dienstverlening van de syndicus voor het beheer van een gebouw in mede-eigendom.

Dit voorstel is gebaseerd op wat in Frankrijk reeds bestaat.

Het Franse recht voorziet in vierenveertig diensten die in de contracten moeten worden vermeld voor het dagelijks beheer. Een normatieve tekst stelt vast welke dienstverlening onder het algemeen beheer valt. Zo kunnen de verenigingen van mede-eigenaars die dat wensen gemakkelijk de voorgestelde tarieven van verschillende syndici vergelijken.

In die zin wil de indienster van dit wetsvoorstel een lijst vaststellen van de minimale diensten van de syndicus van een mede-eigendom, die inbegrepen zijn in het jaarlijks door de mede-eigenaars betaalde forfait. Het gaat om zevenenzestig diensten.

De diensten die niet in de lijst zijn opgenomen, zouden enkel door de syndicus als bijkomende kosten mogen worden aangerekend wanneer zij nadrukkelijk als dusdanig in zijn contract zijn vermeld. Dat geldt niet voor de uit te voeren werken en de dienstverlening die hiermee gepaard gaat (architectenstudie, expertise door de landmeter, enz.) die niet kan worden vastgesteld bij het sluiten van de overeenkomst.

\*  
\* \*

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

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

## Art. 2

Les prestations minimales des syndics de copropriété pour la gestion d'un immeuble sont définies par les paragraphes suivants.

§ 1<sup>er</sup>. En ce qui concerne l'assemblée générale annuelle :

*a)* l'élaboration et l'envoi des convocations, des documents à joindre aux convocations et aux projets de résolutions;

*b)* les réunions du conseil de copropriété précédant l'assemblée générale- objet de la réunion;

*c)* l'établissement de l'ordre du jour;

*d)* la présence du syndic ou de son représentant (il convient de préciser expressément la durée contractuelle prévue comme incluses dans le forfait ainsi que les jours et les plages horaires convenus);

*e)* la mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives;

*f)* la tenue de l'assemblée générale;

*g)* l'établissement de la feuille de présence, émarquement, vérification des voix et des pouvoirs;

*h)* la tenue des registres des procès-verbaux;

*i)* les résolutions relatives à l'entretien de la copropriété et aux travaux;

*j)* la rédaction sur place du procès-verbal des décisions de l'assemblée et le faire signer en fin d'assemblée générale;

*k)* la rédaction ultérieure du compte-rendu des délibérations, reprenant le procès-verbal des décisions avec copie envoyée aux copropriétaires dans un délai d'un mois.

§ 2. En ce qui concerne le Conseil de copropriété :

*a)* l'envoi des convocations pour au moins cinq réunions du Conseil de copropriété;

**WETSVOORSTEL**

## Artikel 1

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

## Art. 2

De minimale dienstverlening van de syndicus voor het beheer van een gebouw in mede-eigendom wordt in de volgende paragrafen gedefinieerd.

§ 1. Betreffende de jaarlijkse algemene vergadering :

*a)* het opmaken en versturen van bijeenroepingen en van de documenten die bij de bijeenroepingen en de ontwerpbesluiten worden gevoegd;

*b)* de vergaderingen van de raad van mede-eigendom organiseren die voorafgaan aan de algemene vergadering — onderwerp van de vergadering;

*c)* de agenda opstellen;

*d)* de aanwezigheid van de syndicus of zijn vertegenwoordiger (met uitdrukkelijke vermelding van de contractuele duur die in het forfait is inbegrepen en de overeengekomen dagen en uren);

*e)* de verschillende boekhoudkundige stukken en bewijsstukken aan alle mede-eigenaars ter beschikking stellen;

*f)* de algemene vergadering houden;

*g)* de aanwezigheidslijst opstellen en aftekenen, nazicht van de stemmen en volmachten;

*h)* een register van notulen bijhouden;

*i)* besluiten betreffende het onderhoud van de mede-eigendom en de werken;

*j)* ter plaatse de notulen opstellen van de beslissingen van de vergadering en ze laten ondertekenen op het einde van de algemene vergadering;

*k)* later de samenvatting van de besprekingen opstellen waarin de notulen van de beslissingen staan en hiervan binnen een maand een afschrift versturen naar de mede-eigenaars.

§ 2. Betreffende de raad van mede-eigendom :

*a)* bijeenroepingen versturen voor ten minste vijf vergaderingen van de raad van mede-eigendom;

b) la participation à au moins cinq réunions du Conseil de copropriété;

c) la rédaction d'un procès-verbal pour chaque réunion du Conseil de copropriété.

§ 3. En ce qui concerne la comptabilité générale de la copropriété :

a) la présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur;

b) l'établissement du compte de gestion générale et des annexes du syndicat des copropriétaires;

c) l'établissement du budget prévisionnel en collaboration avec le conseil de copropriété;

d) l'établissement et la mise à jour de la liste des copropriétaires;

e) l'établissement des appels de fonds et des décomptes complets conformément aux décisions de l'assemblée générale;

f) la surveillance du paiement des charges, l'envoi des rappels, le calcul des intérêts et indemnités de retard et l'application des clauses pénales éventuelles décidées par l'assemblée générale;

g) la réponse aux demandes d'explication des copropriétaires sur les comptes et la mise à disposition des documents y relatifs;

h) la mise à disposition du commissaire aux comptes et de tous les copropriétaires des factures et tous autres documents;

i) la tenue des comptes des copropriétaires;

j) l'appel des provisions sur budget prévisionnel;

k) l'imputation des consommations individuelles d'eau ou d'énergie lorsque les compteurs sont déjà installés lors de la désignation du syndic;

l) le compte fournisseurs;

m) la vérification et paiement des factures;

n) la remise au syndic successeur de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat;

o) la conservation de la comptabilité des onze dernières années et de tous les documents propres à l'administration de l'immeuble (archives).

§ 4. En ce qui concerne l'administration et la gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété :

b) de deelname aan ten minste vijf vergaderingen van de raad van mede-eigendom;

c) het opstellen van notulen voor elke vergadering van de raad van mede-eigendom.

§ 3. Betreffende de algemene boekhouding van de mede-eigendom :

a) de rekeningen indienen in overeenstemming met de huidige regelgeving;

b) de rekening van algemeen beheer en de bijlagen van de vereniging van mede-eigenaars opstellen;

c) de begrotingsraming opstellen in samenwerking met de raad van mede-eigendom;

d) de lijst van mede-eigenaars opstellen en updaten;

e) de oproepen tot kapitaalbreng en de volledige afrekeningen opstellen overeenkomstig de beslissingen van de algemene vergadering;

f) toezicht op de betaling van de lasten, het versturen van aanmaningen, de berekening van interesten en schadeloosstellingen voor achterstallen en de toepassing van eventuele door de AV besliste strafbedingen;

g) antwoorden op de vragen van de mede-eigenaars over de rekeningen en de desbetreffende documenten ter beschikking stellen;

h) facturen en alle overige documenten ter beschikking stellen van de commissaris van de rekeningen en alle mede-eigenaars;

i) het beheer van de rekeningen van de mede-eigenaars;

j) oproepen tot het betalen van voorschotten conform de begrotingsraming;

k) verrekening van het individueel verbruik van water of energie wanneer de tellers al geïnstalleerd zijn bij de aanstelling van de syndic;

l) de leveranciersrekening;

m) nazicht en betaling van de facturen;

n) de financiële toestand, alle fondsen, de stand van de rekeningen van de mede-eigenaars en de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars doorgeven aan de syndic-opvolger;

o) de boekhouding van de afgelopen elf jaar en van alle documenten betreffende het beheer van het gebouw bewaren (archieven).

§ 4. Betreffende de administratie en het beheer van de mede-eigendom overeenkomstig de regeling op de mede-eigendom :

a) La détention et la conservation des archives utiles dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les contrats de travail des préposés du syndic, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que toute pièce administrative datant de moins de deux ans;

b) la réponse aux appels téléphoniques, aux courriels ainsi qu'aux textos des membres du Conseil de copropriété;

c) la réception du courrier relatif aux parties communes provenant soit de copropriétaires, soit de tiers, et son traitement;

d) la transmission des archives au syndic successeur;

e) l'élaboration et la transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur;

f) la mise à disposition et la communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndic;

g) le recueil des avis écrits du conseil de copropriété lorsque sa consultation est obligatoire;

h) L'entretien et la maintenance;

i) la participation à cinq visites de la copropriété dans les conditions définies au contrat;

j) la préparation des dossiers litigieux à soumettre à l'avocat et le suivi des dossiers;

k) la négociation, la passation, le suivi des marchés des prestataires et gestion du contrat à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel;

l) la gestion de tous les diagnostics et dossiers obligatoires;

m) la gestion des travaux d'entretien et de maintenance;

n) la déclaration des sinistres concernant les parties communes et les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes;

o) le règlement des indemnités aux bénéficiaires.

§ 5. En ce qui concerne les mutations éventuelles du droit de propriété :

a) het bijhouden en bewaren van een nuttig archief in het kader van het algemeen beheer van het gebouw, met name de plannen, het reglement van mede-eigendom, de staat van de lastenverdeling, de staat van verdeling, de notulen van de algemene vergaderingen, de arbeidsovereenkomsten van de aangestelden van de syndicus, de verzekeringscontracten van het gebouw met bijbehorende documenten, de documenten en gerechtelijke beslissingen betreffende het gebouw waarvan de termijn van betwisting niet verlopen is, de onderhouds- en schoonmaakcontracten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen en elk administratief stuk van minder dan twee jaar oud;

b) het beantwoorden van telefoonoproepen, mails en sms-berichten van de leden van de raad van mede-eigendom;

c) de ontvangst en het beantwoorden van de briefwisseling van de mede-eigenaars of derden betreffende de gemeenschappelijke delen;

d) de overdracht van het archief aan de opvolger van de syndicus;

e) het opstellen van het samenvattend borderel van het aan de syndicus-opvolger overgedragen archief en het overdragen aan de raad van mede-eigendom;

f) alle stukken en documenten betreffende het beheer van de syndicus ter beschikking stellen en meedelen aan de raad van mede-eigendom;

g) de schriftelijke adviezen van de raad van mede-eigendom inwinnen wanneer die verplicht moet worden geraadpleegd;

h) het onderhoud en de schoonmaak;

i) vijf keer de mede-eigendom bezoeken onder de in de overeenkomst omschreven voorwaarden;

j) de aan een advocaat voor te leggen dossiers voorbereiden en volgen;

k) in het kader van de begrotingsraming, onderhandelen over contracten, ze sluiten en volgen, het contract tot aan de vervaldag beheren;

l) alle verplichte vaststellingen en dossiers beheren;

m) de onderhouds- en schoonmaakwerken beheren;

n) schadeaangiften doen betreffende de gemeenschappelijke en privatieve delen wanneer de oorzaak van de schade in de gemeenschappelijke delen ligt;

o) regeling van de schadeloosstelling van de begunstigen.

§ 5. Betreffende de eventuele overdracht van het eigendomsrecht :

a) l'établissement du montant du fonds de roulement et du fonds de réserve;

b) le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

c) la constitution d'un dossier reprenant les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

d) la remise d'une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

§ 6. En ce qui concerne les assurances :

a) la souscription au nom de l'association des copropriétaires des police conformes aux statuts et la soumission à l'assemblée de modifications éventuelles;

b) la conservation d'une copie des polices d'assurances;

c) la transmission d'une copie des polices à chaque propriétaire qui en fait la demande;

d) l'envoi des déclarations de sinistre à la compagnie d'assurances ou au courtier tant pour les sinistres concernant les parties communes que pour ceux concernant les parties privatives;

e) l'adoption de mesures urgentes et nécessaires pour les cas des dégâts aux parties communes;

f) l'instruction du sinistre en demandant des devis, en commandant des travaux et en veillant à percevoir les indemnités pour mettre fin à la cause du sinistre et pour limiter l'étendue du dommage.

§ 7. En ce qui concerne la surveillance et les travaux :

a) la visite des parties communes afin d'examiner les travaux à commander et vérifier si l'entretien des parties communes s'effectue normalement;

b) le contrôle des dépenses du concierge;

c) la commande des fournitures nécessaires telles que le mazout, les produits d'épuration, etc., la signature des contrats y relatifs si nécessaire et le signalement des ristournes obtenues;

d) la commande des travaux aux corps de métier agréés ou aux personnes au service de la copropriété conformément aux décisions de l'assemblée générale et l'ordre de paiement après vérification de leur bonne et entière exécution et après réception de la facture;

a) het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal vaststellen;

b) een overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

c) een dossier samenstellen met de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de afgelopen drie jaar en de periodieke afrekeningen van de lasten van de afgelopen twee jaar;

d) een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

§ 6. Betreffende de verzekeringen :

a) verzekeringen afsluiten overeenkomstig de statuten namens de vereniging van mede-eigenaars en eventuele wijzigingen overleggen aan de algemene vergadering;

b) een afschrift van de verzekeringspolissen bewaren;

c) een afschrift van de polissen aan elke eigenaar bezorgen die daarom verzoekt;

d) schadeaangiften doen bij de verzekeringsmaatschappij of de makelaar voor schadegevallen betreffende zowel de gemeenschappelijke delen als de privatieve delen;

e) dringende en noodzakelijke maatregelen nemen voor schade aan de gemeenschappelijke delen;

f) behandeling van het schadegeval waarbij bestekken worden gevraagd, werken worden uitgevoerd en er wordt toegezien op het krijgen van de schadevergoedingen om de oorzaak van het schadegeval te verhelpen en de omvang van de schade te beperken.

§ 7. Betreffende het toezicht op de werken :

a) de gemeenschappelijke delen bezoeken om na te gaan welke werken moeten worden uitgevoerd en of het onderhoud van de gemeenschappelijke delen normaal verloopt;

b) toezicht op de uitgaven van de conciërge;

c) voor de nodige leveringen zorgen zoals stookolie, reinigingsproducten, enz., de betreffende contracten ondertekenen indien nodig en de verkregen kortingen meedelen;

d) werken laten uitvoeren door erkende vaklui en personen die in dienst zijn van de mede-eigendom overeenkomstig de beslissingen van de algemene vergadering en betalingsopdrachten uitvoeren na gecontroleerd te hebben of de werken goed en volledig zijn uitgevoerd en na ontvangst van de factuur;

e) la négociation, l'étude et la signature des contrats d'entretien tels que : chaufferie, ascenseur, adoucisseur, etc.

§ 8. En ce qui concerne la gestion du personnel :

a) la recherche et l'entretien préalable, les coûts de publication des annonces n'étant pas compris;

b) l'établissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants;

c) le paiement du salaire et de toute indemnité, prime, etc., due au salarié;

d) la tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie;

e) les déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux;

f) les attestations et déclarations obligatoires;

g) la gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité;

h) la gestion de la formation du personnel du syndic.

#### Art. 3

Les prestations minimales des syndics de copropriété pour la gestion d'un immeuble, telles que détaillées à l'article 2, sont incluses de plein droit dans le contrat écrit signé entre le syndic et l'association des copropriétaires prévu à l'article 577-8, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du Code civil et dans le forfait annuel des syndics de copropriété transmis aux copropriétaires.

#### Art. 4

Les prestations qui ne figurent pas dans la liste visée à l'article 2 ne peuvent être facturées à titre supplémentaire par le syndic que si elles ont été précisées dans le contrat que celui-ci a conclu avec les propriétaires.

#### Art. 5

Toute clause contractuelle prévoyant des honoraires ou des indemnités supplémentaires forfaitaires ou sous forme de pourcentage pour des travaux à réaliser ou des prestations liées à ces derniers est nulle.

e) onderhandelen over de onderhoudscontracten (zoals verwarming, lift, waterontharder enz), ze nakijken en tekenen.

§ 8. Betreffende het personeelsbeheer :

a) het zoeken naar personeel en het voorafgaand gesprek, de kosten voor het plaatsen van een advertentie, zijn niet inbegrepen;

b) de arbeidsovereenkomst en de eventuele aanhangsels opstellen;

c) betaling van het loon en alle vergoedingen, premies, enz., die men aan de werknemer verschuldigd is;

d) het bijhouden van een loonboek en uitgifte van de loonstaat;

e) aangiftes en betalingen aan de fiscale en sociale instellingen;

f) verplichte attesten en aangiftes;

g) zorgen voor vervanging tijdens de vakantie, ziekte en zwangerschapsverlof;

h) beheer van de opleiding van het personeel van de syndicus.

#### Art. 3

De minimale dienstverlening van de syndicus van de mede-eigendom voor het beheer van het gebouw, als bepaald in artikel 2, wordt van rechtswege opgenomen in de schriftelijke overeenkomst tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars als bepaald in artikel 577-8, § 1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek en is inbegrepen in het jaarlijks door de mede-eigenaars betaalde forfait voor de syndicus van de mede-eigendom.

#### Art. 4

De dienstverlening die niet vermeld staat in de lijst bedoeld in artikel 2, mag enkel bijkomend worden aangerekend door de syndicus wanneer ze werd opgenomen in de overeenkomst die hij met de eigenaars heeft gesloten.

#### Art. 5

Elke contractuele bepaling die forfaitaire bijkomende honoraria of vergoedingen of een percentage vaststelt voor uit te voeren werken of hieraan gekoppelde opdrachten, is nietig.

Art. 6

À l'article 577-8, § 1<sup>er</sup> du Code civil, l'alinéa 2 est complété par la phrase suivante :

«Ce contrat écrit inclut de plein droit toutes les prestations minimales des syndics de copropriété pour la gestion d'un immeuble telles que détaillées dans la loi du ...»

20 juillet 2012.

Fabienne WINCKEL.

Art. 6

Artikel 577-8, § 1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, wordt aangevuld als volgt :

«Deze schriftelijke overeenkomst omvat van rechtswege de minimale dienstverlening van de syndicus van de mede-eigendom voor het beheer van een gebouw als vastgesteld in de wet van ...»

20 juli 2012.