

**LOIS, DECRETS, ORDONNANCES ET REGLEMENTS**  
**WETTEN, DECRETEN, ORDONNANTIES EN VERORDENINGEN**

---

**SERVICE PUBLIC FEDERAL INTERIEUR**

[C – 2019/10825]

**18 JUIN 2018. — Loi portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges. — Coordination officieuse en langue allemande d'extraits**

Le texte qui suit constitue la coordination officieuse en langue allemande du titre 6 de la loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges (*Moniteur belge* du 2 juillet 2018), tel qu'il a été modifié par les articles 187 à 189 de la loi du 21 décembre 2018 portant des dispositions diverses en matière de justice (*Moniteur belge* du 31 décembre 2018).

Cette coordination officieuse en langue allemande a été établie par le Service central de traduction allemande à Malmédy.

**FEDERALE OVERHEIDSDIENST BINNENLANDSE ZAKEN**

[C – 2019/10825]

**18 JUNI 2018. — Wet houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing. — Officieuze coördinatie in het Duits van uittreksels**

De hierna volgende tekst is de officieuze coördinatie in het Duits van titel 6 van de wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing (*Belgisch Staatsblad* van 2 juli 2018), zoals hij werd gewijzigd bij de artikelen 187 tot 189 van de wet van 21 december 2018 houdende diverse bepalingen betreffende justitie (*Belgisch Staatsblad* van 31 december 2018).

Deze officieuze coördinatie in het Duits is opgemaakt door de Centrale dienst voor Duitse vertaling in Malmédy.

---

**FÖDERALER ÖFFENTLICHER DIENST INNERES**

[C – 2019/10825]

**18. JUNI 2018 — Gesetz zur Festlegung verschiedener Bestimmungen in Sachen Zivilrecht und von Bestimmungen zur Förderung alternativer Formen der Streitfalllösung — Inoffizielle Koordinierung in deutscher Sprache von Auszügen**

Der folgende Text ist die inoffizielle Koordinierung in deutscher Sprache von Titel 6 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen in Sachen Zivilrecht und von Bestimmungen zur Förderung alternativer Formen der Streitfalllösung, so wie er durch die Artikel 187 bis 189 des Gesetzes vom 21. Dezember 2018 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen im Bereich der Justiz abgeändert worden ist.

Diese inoffizielle Koordinierung in deutscher Sprache ist von der Zentralen Dienststelle für Deutsche Übersetzungen in Malmédy erstellt worden.

---

**FÖDERALER ÖFFENTLICHER DIENST JUSTIZ****18. JUNI 2018 - Gesetz zur Festlegung verschiedener Bestimmungen in Sachen Zivilrecht und von Bestimmungen zur Förderung alternativer Formen der Streitfalllösung**

(...)

**TITEL 6 - *Verschiedene Abänderungen in Bezug auf die Rechtsvorschriften über das Miteigentum*****KAPITEL 1 - *Gewöhnliches Miteigentum und Zwangsmiteigentum im Allgemeinen***

**Art. 162** - Artikel 577-2 § 10 des Zivilgesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 8. Juli 1924 und unnummeriert durch das Gesetz vom 30. Juni 1994, wird wie folgt ersetzt:

"§ 10 - In dem in § 9 vorgesehenen Fall steht es jedem Miteigentümer frei, auf eigene Kosten an der gemeinschaftlichen Sache Änderungen vorzunehmen, vorausgesetzt, dass er die Sache nicht zweckentfremdet und die Rechte der anderen Miteigentümer nicht beeinträchtigt.

In dem in § 9 vorgesehenen Fall haben die einzelnen Miteigentümer und die zugelassenen Betreiber öffentlicher Versorgungseinrichtungen das gesetzliche und unentgeltliche Recht, Kabel, Leitungen und zugehörige Ausrüstungen in oder auf den gemeinschaftlichen Teilen anzulegen, zu unterhalten oder instand zu setzen, sofern mit diesen Arbeiten bezweckt wird, die Infrastruktur für den oder die Eigentümer und Nutzer der betreffenden privaten Teile im Bereich Energie, Wasser oder Telekommunikation zu optimieren, und sofern die anderen Miteigentümer oder gegebenenfalls die Miteigentümerversammlung nicht die finanziellen Lasten dafür tragen müssen. Wer diese Infrastruktur für eigene Rechnung angelegt hat, bleibt Eigentümer dieser Infrastruktur, die sich in den gemeinschaftlichen Teilen befindet.

Zu diesem Zweck sendet der einzelne Miteigentümer oder der Betreiber mindestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten allen anderen Miteigentümern oder, falls es einen Hausverwalter gibt, dem Hausverwalter per Einschreibesendung, in der die Adresse des Absenders vermerkt ist, eine Beschreibung der geplanten Arbeiten und eine Rechtfertigung für die Optimierung der geplanten Infrastruktur zu. Die Miteigentümer oder gegebenenfalls die Miteigentümerversammlung können entscheiden, die Arbeiten zur Optimierung der Infrastruktur selbst auszuführen. In diesem Fall müssen sie die anderen Miteigentümer und den Betreiber auf die in vorliegendem Absatz angegebene Weise von ihrer Absicht in Kenntnis setzen. Diese Arbeiten müssen binnen sechs Monaten nach Empfang ihrer Einschreibesendung beginnen.

Die Miteigentümer oder gegebenenfalls die Miteigentümerversammlung können, zur Vermeidung des Verfalls, binnen zwei Monaten nach Empfang dieser Einschreibesendung auf der Grundlage eines rechtmäßigen Interesses anhand einer an den Absender gerichteten

Einschreibesendung gegen die geplanten Arbeiten Einspruch erheben. Ein rechtmäßiges Interesse besteht in folgenden Fällen:

- in den betreffenden gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes gibt es bereits eine solche Infrastruktur oder

- die Infrastruktur oder die Arbeiten zur Errichtung der Infrastruktur führen zu bedeutenden Schäden, was das Erscheinungsbild des Gebäudes oder der gemeinschaftlichen Teile, den Gebrauch der gemeinschaftlichen Teile, die Hygiene oder ihre Sicherheit betrifft, oder

- die geplanten Arbeiten führen zu keiner Optimierung der Infrastruktur oder bewirken eine Erhöhung der finanziellen Lasten für die anderen Miteigentümer oder Nutzer.

Wer diese Infrastruktur anlegt, unterhält oder instand setzt, ist verpflichtet, die Arbeiten so durchzuführen, dass so wenig wie möglich Belästigungen für die Bewohner entstehen, und dementsprechend mit den anderen Miteigentümern oder, falls es einen Hausverwalter gibt, mit dem Hausverwalter gutgläubig Absprache zu halten. Die Miteigentümer, die Bewohner oder, falls es einen Hausverwalter gibt, der Hausverwalter können die Arbeiten jederzeit verfolgen und beim betreffenden Miteigentümer oder beim betreffenden Betreiber der öffentlichen Versorgungseinrichtung Informationen darüber anfragen."

## KAPITEL 2 - *Zwangsmiteigentum an Gebäuden und Gebäudegruppen und Zuständigkeit des Friedensrichters in Sachen Miteigentum*

### *Abschnitt 1 - Abänderungen des Zivilgesetzbuches*

**Art. 163** - Artikel 577-3 des Zivilgesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 30. Juni 1994 und abgeändert durch das Gesetz vom 2. Juni 2010, wird wie folgt abgeändert:

1. In Absatz 1 erster Satz werden die Wörter "sind auf Gebäude oder Gebäudegruppen anwendbar, an denen das Eigentumsrecht unter mehrere Personen aufgeteilt ist nach Losen, die je einen privaten Gebäudeteil und einen Anteil am gemeinschaftlichen Immobilienbestand umfassen" durch die Wörter "sind auf unbewegliche Güter anwendbar, auf denen ein Gebäude oder eine Gebäudegruppe errichtet ist oder errichtet werden kann, an denen das Eigentumsrecht nach Losen aufgeteilt ist, die je einen privaten Gebäudeteil und einen gemeinschaftlichen Immobilienbestand umfassen" ersetzt.

2. In Absatz 1 wird der zweite Satz durch folgenden Satz ersetzt:

"Von vorliegendem Abschnitt kann abgewichen werden, wenn die Art der gemeinschaftlichen Teile es rechtfertigt, vorausgesetzt, dass die Miteigentümer mit dieser Abweichung einverstanden sind und eine Basisurkunde erstellt wird, durch die getrennte private Teile gegründet werden."

3. In Absatz 2 werden zwischen den Wörtern "und einer Miteigentumsordnung" und den Wörtern "verwaltet werden" folgende Wörter eingefügt:

"sowie einer Hausordnung, die privatschriftlich erstellt werden kann,"

4. In Absatz 4 wird der erste Satz wie folgt ersetzt:

"In der Basisurkunde kann in dem Fall, wo das Gebäude oder die Gebäudegruppe aus zwanzig Losen oder mehr besteht, die Gründung einer oder mehrerer Teilvereinigungen für die Lose eines oder mehrerer Gebäude der Gebäudegruppe und, in dem Fall, wo in einem Gebäude eine räumliche Aufteilung in deutlich zu unterscheidende Unterteilungen besteht, für die Lose einer oder mehrerer dieser Unterteilungen vorgesehen werden."

5. *[Abänderung des französischen Textes]*

**Art. 164** - Artikel 577-4 desselben Gesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 30. Juni 1994 und abgeändert durch das Gesetz vom 2. Juni 2010, wird wie folgt abgeändert:

1. Paragraph 1 Absatz 4 Nr. 1 wird durch folgende Sätze ergänzt:

". Die Miteigentümer haben einen proportionalen Anspruch auf Nutzung der gemeinschaftlichen Teile, außer bei anders lautenden Bestimmungen im Statut. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei einer solchen statutarischen Abweichung um eine Dienstbarkeit handelt, vorbehaltlich einer abweichenden Klausel"

2. Paragraph 1 Absatz 4 Nr. 2 wird durch folgende Wörter ergänzt:

"sowie, gegebenenfalls, die Klauseln und Sanktionen in Bezug auf die Nichtzahlung dieser Lasten"

3. In § 1 Absatz 4 werden die Nummern 3, 4 und 5 aufgehoben.

4. Es wird ein § 1/1 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

"§ 1/1 - Die Parteien, die das ursprüngliche Statut unterzeichnet haben, haben das Recht, bis zum Zeitpunkt der vorläufigen Abnahme der betreffenden gemeinschaftlichen Teile das Statut zu ändern, sofern dies durch technische Umstände oder durch das rechtmäßige Interesse der Miteigentümerversammlung gerechtfertigt ist, die Rechte der anderen Miteigentümer an ihrem privaten Teil nicht beeinträchtigt und keine zusätzlichen Verpflichtungen für einen oder mehrere Miteigentümer mit sich bringt. Die Parteien, die das ursprüngliche Statut unterzeichnet haben, tragen die Kosten für diese Änderung.

Diese Parteien senden allen anderen Miteigentümern mindestens zwei Monate vor Ausfertigung der Änderungsurkunde per Einschreibesendung einen Entwurf der Statutsänderung zu, in dem die Kontaktdaten des beurkundenden Notars ausdrücklich angegeben sind. Ein Miteigentümer muss, zur Vermeidung des Verfalls seiner Rechte, binnen zwei Monaten nach Empfang dieser Sendung anhand einer an den betreffenden Notar gerichteten Einschreibesendung Einspruch gegen diese Änderung erheben und gegebenenfalls vor Gericht treten."

5. Paragraph 2 wird wie folgt ersetzt:

"§ 2 - Durch eine privatschriftliche Urkunde wird eine Hausordnung erstellt. Die Hausordnung enthält mindestens folgende Angaben:

1. die Regeln in Bezug auf die Weise, wie die Generalversammlung einberufen wird und arbeitet, und in Bezug auf deren Befugnisse und gegebenenfalls den von der Generalversammlung in Anwendung von Artikel 577-7 § 1 Nr. 1 Buchstabe *c*) festgelegten Betrag,

2. die Weise der Ernennung eines Hausverwalters, den Umfang seiner Befugnisse, die Dauer seines Mandats und die Modalitäten für die Erneuerung dieses Mandats, die Modalitäten für die eventuelle Kündigung seines Vertrags sowie die Verpflichtungen, die sich aus dem Ende seines Auftrags ergeben;

3. den jährlichen fünfzehntägigen Zeitraum, in dem die ordentliche Generalversammlung der Miteigentümerversammlung stattfindet."

6. Paragraph 3 wird wie folgt ersetzt:

"§ 3 - Jegliche Klausel, durch die das Recht des Miteigentümers, einer Person seiner Wahl die Verwaltung seines Loses anzuvertrauen, eingeschränkt wird, gilt als ungeschrieben."

7. Paragraph 4 wird wie folgt ersetzt:

"§ 4 - Jegliche Klausel, durch die einem oder mehreren Schiedsrichtern die Gerichtsbarkeit anvertraut wird, über Konflikte zu entscheiden, die in Zusammenhang mit der Anwendung des vorliegenden Abschnitts auftreten könnten, gilt als ungeschrieben. Dies schließt weder die Anwendung der Artikel 1724 und folgende des Gerichtsgesetzbuches über die Vermittlung noch die Anwendung der Artikel 1738 und folgende des Gerichtsgesetzbuches über das kollaborative Recht aus."

**Art. 165** - Artikel 577-5 desselben Gesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 30. Juni 1994 und abgeändert durch das Gesetz vom 2. Juni 2010, wird wie folgt abgeändert:

a) Paragraph 2 wird durch folgenden Satz ergänzt:

"Teilvereinigungen können erst Rechtspersönlichkeit besitzen, wenn die Hauptvereinigung, von der sie abhängen, selbst Rechtspersönlichkeit besitzt."

b) Die Paragraphen 3 und 4 werden wie folgt ersetzt:

"§ 3 - Die Miteigentümerversammlung darf kein anderes Vermögen besitzen als die Mobilien, die zur Verwirklichung ihres Zwecks dienen, der ausschließlich darin besteht, das Gebäude oder die Gebäudegruppe zu erhalten und zu verwalten. Das Vermögen der Miteigentümerversammlung besteht mindestens aus Umlaufmitteln und Rücklagen."

Unter "Umlaufmittel" ist die Summe der Vorschüsse zu verstehen, die die Miteigentümer als Rückstellungen abgegeben haben, um periodische Ausgaben wie Kosten für Heizung und Beleuchtung der gemeinschaftlichen Teile und Verwaltungs- und Hausmeisterkosten zu bestreiten.

Unter "Rücklagen" ist die Summe der periodischen Kapitaleinbringungen zu verstehen, die dazu bestimmt sind, nicht periodische Ausgaben zu bestreiten, wie sie durch die Erneuerung eines Heizungssystems, die Reparatur oder die Erneuerung eines Aufzugs oder eine neue Bedachung entstehen können.

Die Miteigentümerversammlung muss spätestens nach Ablauf von fünf Jahren ab dem Datum der vorläufigen Abnahme der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes Rücklagen bilden, deren Jahresbeitrag nicht weniger als fünf Prozent des Gesamtbetrags der gewöhnlichen gemeinschaftlichen Kosten des vorhergehenden Geschäftsjahres betragen darf; die Miteigentümerversammlung kann mit einer Vierfünftelmehrheit der Stimmen beschließen, diese obligatorischen Rücklagen nicht zu bilden.

Dieses Vermögen muss auf verschiedenen Konten angelegt werden, wobei ein getrenntes Konto für die Umlaufmittel und ein getrenntes Konto für die Rücklagen einzurichten ist; all diese Konten müssen auf den Namen der Miteigentümerversammlung eröffnet werden.

Das Vermögen der Miteigentümerversammlung besteht aus den von der Generalversammlung festgelegten periodischen Beiträgen der Miteigentümer. Der Hausverwalter kann alle gerichtlichen und außergerichtlichen Maßnahmen ergreifen, um die Kosten zurückzufordern.

Wenn das Eigentum an einem Los mit einem Nießbrauchrecht belastet ist, sind die Inhaber der dinglichen Rechte gesamtschuldnerisch zur Zahlung dieser Lasten verpflichtet. Der Hausverwalter teilt allen betroffenen Parteien anlässlich der Aufforderung zur Kapitaleinbringung mit, welcher Anteil für die Rücklagen bestimmt ist.

§ 4 - Unbeschadet des Artikels 577-9 § 5 kann die Ausführung von Beschlüssen, durch die die Miteigentümerversammlung verurteilt wird, das Vermögen eines jeden Miteigentümers betreffen, und zwar im Verhältnis zu seinem Anteil, der gemäß Artikel 577-6 § 6 für die Abstimmung verwendet wird, wobei es sich je nach Fall entweder um den in Absatz 1 oder den in Absatz 2 erwähnten Anteil handelt."

**Art. 166** - Artikel 577-6 desselben Gesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 30. Juni 1994, ersetzt durch das Gesetz vom 2. Juni 2010 und abgeändert durch das Gesetz vom 15. Mai 2012, wird wie folgt abgeändert:

1. Paragraph 1 Absatz 1 wird durch folgende Sätze ergänzt:

"Er kann sich von einer Person beistehen lassen, vorausgesetzt, dass er den Hausverwalter mindestens vier Werktage vor dem Tag der Generalversammlung per Einschreibesendung davon in Kenntnis setzt. Diese Person darf die Diskussion während der Generalversammlung weder leiten noch dominieren."

2. In § 2 Absatz 1 wird das Wort "Miteigentümerordnung" durch das Wort "Hausordnung" ersetzt.

3. Paragraph 2 wird durch einen Absatz mit folgendem Wortlaut ergänzt:

"Gibt es keinen Hausverwalter, können der Miteigentumsrat oder, in Ermangelung dessen, der Vorsitzende der letzten Generalversammlung oder, in Ermangelung dessen, ein oder mehrere Miteigentümer, die mindestens ein Fünftel der Anteile an den gemeinschaftlichen Teilen besitzen, die Generalversammlung einberufen, um einen Hausverwalter zu ernennen."

4. In § 3 Absatz 1 zweiter Satz werden die Wörter "oder von den Teilvereinigungen ohne Rechtspersönlichkeit" aufgehoben.

5. In § 3 Absatz 1 wird das Wort "Miteigentümerordnung" durch das Wort "Hausordnung" ersetzt.

6. In § 3 Absatz 4 werden die Wörter ", es sei denn, die Miteigentumsordnung hat eine längere Frist vorgesehen" aufgehoben.

7. Paragraph 6 wird durch einen Absatz mit folgendem Wortlaut ergänzt:

"Wenn in der Miteigentumsordnung vorgesehen ist, dass die Lasten in Bezug auf einen gemeinschaftlichen Teil des Gebäudes oder der Gebäudegruppe ausschließlich bestimmten Miteigentümern zu Lasten gelegt werden, nehmen nur diese Miteigentümer an der Abstimmung teil, vorausgesetzt, dass diese Beschlüsse die gemeinschaftliche Verwaltung des Miteigentums nicht beeinträchtigen. Jeder dieser Miteigentümer stimmt mit einer Anzahl Stimmen ab, die seinem Anteil an den genannten Lasten entspricht."

8. Paragraph 7 Absatz 3 wird durch folgenden Satz ergänzt:

"Vorbehaltlich anderslautender Bestimmung gilt eine Vollmacht, die für eine Generalversammlung erteilt wird, ebenfalls für die Generalversammlung, die organisiert wird, weil bei der ersten Generalversammlung das Quorum nicht erreicht wurde."

9. In § 7 Absatz 4 werden die Wörter "auch nicht als Bevollmächtigter" durch die Wörter "auch nicht als Vollmachtgeber oder Bevollmächtigter" ersetzt.

10. Paragraph 12 wird wie folgt ersetzt:

"§ 12 - Der Hausverwalter nimmt binnen dreißig Tagen nach der Generalversammlung die in den Paragraphen 10 und 11 erwähnten Beschlüsse in das in Artikel 577-10 § 3 vorgesehene Register auf und übermittelt sie, binnen derselben Frist, jedem Inhaber eines dinglichen Rechts an einem Los, der gegebenenfalls aufgrund von Artikel 577-6 § 1 Absatz 2 Stimmrecht in der Generalversammlung hat, und den anderen Hausverwaltern. Hat einer von ihnen das Protokoll binnen der festgelegten Frist nicht erhalten, setzt er den Hausverwalter schriftlich davon in Kenntnis."

**Art. 167** - Artikel 577-7 desselben Gesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 30. Juni 1994 und abgeändert durch das Gesetz vom 2. Juni 2010, wird wie folgt abgeändert:

1. In § 1 Nr. 1 wird das Wort "Dreiviertelmehrheit" durch das Wort "Zweidrittelmehrheit" ersetzt.

2. Paragraph 1 Nr. 1 Buchstabe *a)* wird durch die Wörter ", unbeschadet des Artikels 577-4 § 1/1" ergänzt.

3. Paragraph 1 Nr. 1 Buchstabe *b)* wird wie folgt ersetzt:

"*b)* über jegliche Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen, mit Ausnahme der gesetzlich vorgeschriebenen Arbeiten und der Arbeiten zur Erhaltung der Sache und Handlungen der vorläufigen Verwaltung, über die mit der absoluten Mehrheit der Stimmen der anwesenden oder vertretenen Miteigentümer entschieden werden kann, unbeschadet des Artikels 577-8 § 4 Nr. 4".

4. Paragraph 1 Nr. 1 Buchstabe *c)* wird aufgehoben.

5. Paragraph 1 Nr. 2 Buchstabe *e)* wird ergänzt durch die Wörter ", einschließlich der Änderung der dinglichen Nutzungsrechte an den gemeinschaftlichen Teilen zu Gunsten eines einzigen Miteigentümers - vorausgesetzt, dass dies durch das rechtmäßige Interesse der Miteigentümerversammlung begründet ist -, gegebenenfalls gegen Zahlung einer Entschädigung, die proportional zu dem Schaden ist, der dadurch verursacht werden könnte,".

6. Paragraph 1 Nr. 2 Buchstabe *g)* wird wie folgt ersetzt: "*g)* über die Aufteilung eines Loses oder die vollständige Zusammenlegung oder Teilzusammenlegung zweier oder mehrerer Lose."

7. Paragraph 1 Nr. 2 wird durch den Buchstaben *h)* mit folgendem Wortlaut ergänzt:

"*h)* über den Abbruch oder den vollständigen Wiederaufbau des Gebäudes aus Gründen der gesundheitlichen Zuträglichkeit oder der Sicherheit oder aufgrund der Tatsache, dass die Kosten für die Anpassung des Gebäudes an die Gesetzesbestimmungen im Vergleich zum Wert des bestehenden Gebäudes übermäßig hoch sind. Ein Miteigentümer kann, gegebenenfalls gegen einen im gemeinsamen Einvernehmen oder vom Richter festgelegten Ausgleich, sein Los zu Gunsten der anderen Miteigentümer abtreten, wenn der Wert dieses Loses geringer ist als der Anteil, den er an den Gesamtkosten der Arbeiten zu übernehmen hätte. Falls die vorerwähnten Gründe nicht vorhanden sind, muss der Beschluss zum Abbruch oder zum vollständigen Wiederaufbau gemäß den in § 3 beschriebenen Regeln einstimmig gefasst werden."

8. In § 3 Absatz 1 werden die Wörter "sowie über jeglichen Beschluss der Generalversammlung in Bezug auf den vollständigen Wiederaufbau der Immobilie" durch die Wörter "durch Vorlage eines Berichts, wie in Artikel 577-4 § 1 Absatz 2 vorgesehen" ersetzt.

9. Paragraph 3 Absatz 2 wird wie folgt ersetzt:

"Wenn die Generalversammlung jedoch mit der gesetzlich erforderlichen qualifizierten Mehrheit über Arbeiten, die Aufteilung oder Zusammenlegung von Losen oder



Verfügungshandlungen beschließt, kann sie mit der gleichen qualifizierten Mehrheit über die Änderung der Aufteilung der Anteile am Miteigentum, falls diese Änderung notwendig ist, befinden."

10. Der Artikel wird durch einen Paragraphen 4 mit folgendem Wortlaut ergänzt:

"§ 4 - Wenn das Gesetz Einstimmigkeit aller Miteigentümer vorschreibt und diese Einstimmigkeit in der Generalversammlung aufgrund der Abwesenheit eines oder mehrerer Miteigentümer nicht erreicht wird, tritt nach Ablauf einer Frist von mindestens dreißig Tagen eine neue Generalversammlung zusammen, auf der der betreffende Beschluss von allen anwesenden oder vertretenen Miteigentümern einstimmig gefasst werden kann."

**Art. 168** - Artikel 577-8 desselben Gesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 30. Juni 1994 und abgeändert durch die Gesetze vom 2. Juni 2010 und 15. Mai 2012, wird wie folgt abgeändert:

a) In § 1 Absatz 1 wird das Wort "Miteigentumsordnung" durch das Wort "Hausordnung" ersetzt.

b) Paragraph 1 Absatz 2 wird wie folgt ersetzt:

"Die Bestimmungen, durch die die Verbindung zwischen dem Hausverwalter und der Miteigentümerversammlung geregelt wird, und die damit verbundene Entlohnung werden in einem schriftlichen Vertrag festgehalten. Dieser Vertrag umfasst insbesondere die Liste der Pauschalleistungen, die Liste der Zusatzleistungen und die damit verbundenen Entlohnungen. Eine nicht aufgeführte Leistung kann nicht entlohnt werden, vorbehaltlich eines Beschlusses der Generalversammlung."

c) In § 1 Absatz 3 wird das Wort "Miteigentumsordnung" durch das Wort "Hausordnung" ersetzt.

d) *[Abänderung des niederländischen Textes]*

e) In § 3 Absatz 2 werden die Wörter "Das in Artikel 38 § 1 Absatz 3 erwähnte Einschreiben" durch die Wörter "Der in Artikel 38 § 1 Absatz 3 erwähnte Brief" ersetzt.

f) Paragraph 4 Nr. 5 wird wie folgt ersetzt:

"5. das Vermögen der Miteigentümerversammlung gemäß Artikel 577-5 § 3 zu verwalten,"

g) In § 4 Nr. 11 wird das Wort "Miteigentumsordnung" durch das Wort "Hausordnung" ersetzt.

h) *[Abänderung des französischen und niederländischen Textes],*

i) Paragraph 4 Nr. 18 wird durch folgenden Satz ergänzt:

"Gegebenenfalls setzt der Hausverwalter die Frage in Bezug auf die in den kommenden Jahren vorzusehenden außergewöhnlichen Arbeiten auf die Tagesordnung der Generalversammlung."

j) Paragraph 6 wird durch folgenden Satz ergänzt:

"Jedoch kann nur der Richter einen durch gerichtliche Entscheidung ernannten Hausverwalter entlassen."

k) Paragraph 8 wird wie folgt ersetzt:

"§ 8 - Innerhalb ein und derselben Miteigentümergeinschaft darf ein Hausverwalter nicht gleichzeitig Mitglied des Miteigentümersrates oder Rechnungsprüfer sein."

**Art. 169** - Artikel 577-8/1 desselben Gesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 2. Juni 2010, wird wie folgt ersetzt:

"Art. 577-8/1 - § 1 - Für jedes Gebäude oder jede Gebäudegruppe mit mindestens zwanzig Losen unter Ausschluss der Keller, Garagen und Parkplätze wird von der ersten Generalversammlung ein Miteigentümersrat gegründet. Dieser Rat, dem die Inhaber eines dinglichen Rechts mit Stimmrecht in der Generalversammlung angehören können, ist damit beauftragt, dafür zu sorgen, dass der Hausverwalter seine Aufträge ordnungsgemäß ausführt, unbeschadet des Artikels 577-8/2. Bis zur Einrichtung und Zusammensetzung des obligatorischen Miteigentümersrats kann jedes Mitglied der Generalversammlung Klage gegen die Miteigentümergeinschaft einreichen, um einen oder mehrere Miteigentümer oder - auf Kosten der Miteigentümergeinschaft - einen Dritten bestimmen zu lassen, der die Aufträge des Miteigentümersrats ausführt.

§ 2 - Für Gebäude oder Gebäudegruppen mit weniger als zwanzig Losen unter Ausschluss der Keller, Garagen und Parkplätze kann die Generalversammlung beschließen, einen Miteigentümersrat zu gründen, der sich auf dieselbe Weise zusammensetzt und dieselben Aufträge hat wie in § 1 vorgesehen.

§ 3 - Die Generalversammlung beschließt mit absoluter Mehrheit über die Ernennung der Mitglieder des Miteigentümersrats, und zwar für jedes Mitglied getrennt. Das Mandat der Mitglieder des Miteigentümersrats dauert bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung und ist erneuerbar.

§ 4 - Zur Ausführung seines Auftrags kann der Miteigentümersrat, nachdem er den Hausverwalter informiert hat, alle Schriftstücke oder Dokumente, die sich auf die Verwaltung durch den Hausverwalter oder auf das Miteigentum beziehen, einsehen und kopieren. Vorbehaltlich der durch Gesetz dem Hausverwalter, der Generalversammlung und dem Rechnungsprüfer zuerkannten Befugnisse kann der Miteigentümersrat infolge eines mit einer Zweidrittelmehrheit der Stimmen gefassten Beschlusses der Generalversammlung jegliche anderen Aufträge oder Befugnisse erhalten. Von der Generalversammlung erteilte Aufträge oder Befugnisse dürfen sich nur auf ausdrücklich bestimmte Handlungen beziehen und gelten nur für ein Jahr. Während der ordentlichen Generalversammlung legt der Miteigentümersrat den Miteigentümern einen ausführlichen Jahresbericht über die Ausübung seines Auftrags vor."

**Art. 170** - Artikel 577-8/2 desselben Gesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 2. Juni 2010, wird wie folgt ersetzt:

"Art. 577-8/2 - Die Generalversammlung bestimmt jährlich einen Rechnungsprüfer oder ein Kollegium von Rechnungsprüfern - Miteigentümer oder nicht -, die die Rechnungen der Miteigentümerversammlung kontrollieren und deren Befugnisse und Pflichten in der Hausordnung festgelegt werden."

**Art. 171** - Artikel 577-9 desselben Gesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 30. Juni 1994 und abgeändert durch das Gesetz vom 2. Juni 2010, wird wie folgt abgeändert:

1. Paragraph 1 Absatz 2 wird wie folgt ersetzt:

"Ungeachtet des Artikels 577-5 § 3 hat die Miteigentümerversammlung das Recht - zusammen mit einem oder mehreren Miteigentümern oder nicht - zur Wahrung aller Rechte bezüglich der Ausübung, Anerkennung oder Absprechung von dinglichen oder persönlichen Rechten an den gemeinschaftlichen Teilen oder bezüglich der Verwaltung dieser Teile sowie im Hinblick auf die Änderung der Anteile an den gemeinschaftlichen Teilen oder die Abänderung der Aufteilung der Lasten als Klägerin oder Beklagte gerichtlich vorzugehen."

2. Ein § 1/1 mit folgendem Wortlaut wird eingefügt:

"§ 1/1 - Ist das finanzielle Gleichgewicht des Miteigentums ernsthaft gefährdet oder ist die Miteigentümerversammlung nicht imstande, für die Erhaltung des Gebäudes oder dessen Übereinstimmung mit den gesetzlichen Verpflichtungen zu sorgen, können der Hausverwalter oder ein oder mehrere Miteigentümer, die mindestens ein Fünftel der Anteile an den gemeinschaftlichen Teilen besitzen, den Richter anrufen, um auf Kosten der Miteigentümerversammlung einen oder mehrere vorläufige Verwalter bestimmen zu lassen, die für die ihnen vom Richter zugewiesenen Aufträge an die Stelle der Organe der Miteigentümerversammlung treten."

3. Paragraph 2 Absatz 1 wird durch die Wörter ", wenn dieser Beschluss für ihn einen persönlichen Nachteil bedeutet" ergänzt.

4. In § 7 werden die Wörter "oder statutarisch" aufgehoben.

5. Paragraph 8 wird wie folgt ersetzt:

"§ 8 - Der Miteigentümer, der Kläger oder Beklagter in einem Verfahren gegen die Miteigentümerversammlung ist, muss sich, unbeschadet der späteren Abrechnungen, an den Vorschüssen für die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten und Honorare zu Lasten der Miteigentümerversammlung beteiligen.

Der Miteigentümer, der Beklagter in einem Gerichtsverfahren ist, das von der Miteigentümerversammlung eingeleitet wurde, deren Klage vom Richter für vollkommen unbegründet erklärt worden ist, wird davon befreit, sich an den Honoraren und Gerichtskosten zu beteiligen; diese werden auf die anderen Miteigentümer verteilt.

Der Miteigentümer, dessen Klage nach einem Gerichtsverfahren gegen die Miteigentümerversammlung vom Richter für vollkommen begründet erklärt wird, wird davon befreit, sich an den gemeinschaftlichen Ausgaben für die Honorare und Gerichtskosten zu beteiligen; diese werden auf die anderen Miteigentümer verteilt.

Wird die Klage für teilweise begründet erklärt, muss sich der klagende oder beklagte Miteigentümer an den Honoraren und Gerichtskosten beteiligen, die zu Lasten der Miteigentümerversammlung gehen."

6. Paragraph 9 wird aufgehoben.

**Art. 172** - Artikel 577-10 desselben Gesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 30. Juni 1994 und abgeändert durch das Gesetz vom 2. Juni 2010, wird wie folgt abgeändert:

a) Paragraph 1/1 wird wie folgt ersetzt:

"§ 1/1 - Jedes Mitglied der Generalversammlung der Miteigentümer informiert unverzüglich den Hausverwalter über Änderungen seiner Adresse oder Änderungen im persönlichen oder Realstatut seines Loses."

b) *[Abänderung des niederländischen Textes]*

c) Paragraph 2 Absatz 2 wird durch folgenden Satz ergänzt:

"Wenn sich die geltenden Gesetzesbestimmungen ändern, muss der Hausverwalter die Hausordnung ebenfalls anpassen, ohne dass es dafür eines vorherigen Beschlusses der Generalversammlung bedarf. Gegebenenfalls teilt der Hausverwalter diese Information bei der nächstfolgenden Generalversammlung mit."

d) *[Abänderung des niederländischen Textes]*

e) Paragraph 4 Absatz 2 wird wie folgt ersetzt:

"Sie sind verbindlich für jeden Inhaber eines dinglichen oder persönlichen Rechts an einem Los, der zum Zeitpunkt ihrer Annahme in der Generalversammlung Stimmrecht hat oder dieses Stimmrecht ausübt. Sie sind den anderen Inhabern eines dinglichen oder persönlichen Rechts an einem Los gegenüber unter nachstehenden Bedingungen wirksam, sofern gegebenenfalls eine Übertragung beim Hypothekenamt erfolgt ist:

1. was die Bestimmungen und Beschlüsse betrifft, die vor Bestellung des dinglichen oder persönlichen Rechts angenommen wurden: durch die Mitteilung, die der Besteller des Rechts dem Betreffenden, auf seine Kosten, zum Zeitpunkt der Bestellung des Rechts über das Vorhandensein der Hausordnung und des in § 3 erwähnten Registers machen muss, oder in Ermangelung dessen, auf Verlangen des Inhabers des persönlichen oder dinglichen Rechts, durch eine entsprechende Mitteilung, die ihm auf Initiative des Hausverwalters per Einschreibesendung gemacht wird; der Besteller des Rechts ist der Miteigentümerversammlung und dem Inhaber des dinglichen oder persönlichen Rechts gegenüber allein verantwortlich für den Schaden, der wegen einer verspäteten oder nicht erfolgten Mitteilung entsteht;

2. was die Bestimmungen und Beschlüsse betrifft, die nach Bestellung eines dinglichen oder persönlichen Rechts an einem Los angenommen wurden: durch eine entsprechende Mitteilung, die dem Betreffenden binnen dreißig Tagen nach Erhalt des Protokolls auf Initiative desjenigen, der dieses Protokoll in Anwendung von Artikel 577-6 § 12 erhalten hat, per Einschreibesendung gemacht wird."

f) Paragraph 4 Absatz 3 wird aufgehoben.

g) In § 4 werden in Absatz 4, der Absatz 3 wird, die Wörter "Beschlüsse der Generalversammlung" durch die Wörter "ordnungswidrige, betrügerische oder unrechtmäßige Beschlüsse der Generalversammlung" ersetzt.

h) In § 4 wird Absatz 5, der Absatz 4 wird, wie folgt ersetzt:

"Diese Klage muss binnen zwei Monaten nach der Mitteilung, die dem Betreffenden diesbezüglich gemäß Absatz 2 Nr. 2 gemacht wird, und spätestens vier Monate nach dem Datum der Generalversammlung eingereicht werden."

i) In § 4 werden die Absätze 6 und 7 aufgehoben.

**Art. 173** - Artikel 577-11 desselben Gesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 30. Juni 1994 und ersetzt durch das Gesetz vom 2. Juni 2010, wird wie folgt abgeändert:

a) In § 1 Absatz 1 wird der einleitende Satz wie folgt ersetzt:

"Im Hinblick auf ein Rechtsgeschäft zur Übertragung oder Zuweisung eines Eigentumsrechts an einem Los unter Lebenden übermittelt je nach Fall entweder der beurkundende Notar oder jemand, der von Berufs wegen als Vermittler auftritt, oder der ausscheidende Miteigentümer dem neuen Miteigentümer vor Unterzeichnung der Vereinbarung oder gegebenenfalls des Kaufangebots oder des Kaufversprechens folgende Informationen und Dokumente, die der Hausverwalter ihm auf einfaches Ersuchen innerhalb einer Frist von fünfzehn Tagen zukommen lässt:"

b) Paragraph 1 Nr. 2 wird wie folgt ersetzt:

"2. den Betrag der eventuellen vom ausscheidenden Miteigentümer geschuldeten Rückstände, einschließlich der Kosten für die gerichtliche oder außergerichtliche Beitreibung und der Kosten für die Übermittlung der aufgrund des vorliegenden Paragraphen und des Paragraphen 2 zu erteilenden Informationen,"

c) Paragraph 1 Nr. 4 wird durch die Wörter "'und über die betreffenden Beträge" ergänzt.

d) In § 1 Absatz 2 werden die Wörter "der Zedent" durch die Wörter "der ausscheidende Miteigentümer" ersetzt.

e) In § 2 Absatz 1 wird der einleitende Satz wie folgt ersetzt:

"Im Falle eines Rechtsgeschäfts unter Lebenden zur Übertragung oder Zuweisung des Eigentumsrechts an einem Los oder im Falle einer Eigentumsübertragung von Todes wegen ersucht der beurkundende Notar den Hausverwalter der Miteigentümerversammlung per Einschreibesendung darum, ihm nachstehende Informationen und Dokumente sowie gegebenenfalls die aktualisierte Fassung der in § 1 erwähnten Informationen zu übermitteln:"

f) In § 2 Absatz 3 werden die Wörter "dem Übernehmer" durch die Wörter "dem neuen Miteigentümer" ersetzt.

g) In § 2 Absatz 5 werden die Wörter "ab dem Tag übernommen, wo er die gemeinschaftlichen Teile effektiv genutzt hat" durch die Wörter "ab dem Tag übernommen, wo er die gemeinschaftlichen Teile nutzen kann" ersetzt.

h) In § 2 Absatz 6 werden die Wörter "Im Falle einer Abtretung oder Zuweisung des Eigentumsrechts ist der Übernehmer" durch die Wörter "Der neue Miteigentümer ist" ersetzt.

i) Paragraph 3 wird wie folgt ersetzt:

"§ 3 - Im Falle eines Rechtsgeschäfts unter Lebenden zur Übertragung oder Zuweisung des Eigentumsrechts an einem Los oder im Fall einer Aufteilung des Eigentumsrechts an einem Los unter Lebenden informiert der beurkundende Notar den Hausverwalter binnen dreißig Tagen über das Datum der authentischen Beurkundung, über die Kenndaten des betreffenden Loses, über die Identität und über die aktuelle und eventuell zukünftige Adresse der betreffenden Personen und gegebenenfalls über die Identität des gemäß Artikel 577-6 § 1 Absatz 2 bestimmten Bevollmächtigten."

j) Paragraph 4 wird wie folgt ersetzt:

"§ 4 - Die Kosten für die Übermittlung der aufgrund der Paragraphen 1 bis 3 zu erteilenden Informationen gehen zu Lasten des ausscheidenden Miteigentümers."

k) Paragraph 5 Absatz 1 Nr. 1 wird wie folgt ersetzt:

"1. ist der ausscheidende Miteigentümer Gläubiger der Miteigentümerversammlung für den Teil seines Anteils an den Umlaufmitteln, der dem Zeitraum entspricht, während dessen er die gemeinschaftlichen Teile nicht mehr nutzen konnte; die Abrechnung wird vom Hausverwalter aufgestellt; der Anteil des Loses an den Umlaufmitteln wird dem ausscheidenden Miteigentümer zurückgezahlt und beim neuen Miteigentümer eingefordert,".

l) In § 5 werden die Absätze 2 und 3 aufgehoben.

**Art. 174** - Artikel 577-11/1 desselben Gesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 2. Juni 2010 und abgeändert durch das Gesetz vom 15. Mai 2012, wird wie folgt ersetzt:

"Art. 577-11/1 - Bei der authentischen Beurkundung muss der beurkundende Notar die vom ausscheidenden Miteigentümer geschuldeten Rückstände mit Bezug auf die gewöhnlichen und außergewöhnlichen Lasten, einschließlich der Kosten für die gerichtliche oder außergerichtliche Beitreibung der Lasten und der Kosten für die Übermittlung der aufgrund von Artikel 577-1 §§ 1 bis 3 zu erteilenden Informationen, von den geschuldeten

Summen abziehen. Der beurkundende Notar muss jedoch vorab die bevorrechtigten Gläubiger, die Hypothekengläubiger oder die Gläubiger, die ihm eine Drittpfändung oder eine Forderungsabtretung notifiziert haben, bezahlen.

Wenn der ausscheidende Miteigentümer diese Rückstände oder Kosten anfiicht, informiert der beurkundende Notar binnen drei Werktagen nach Empfang der authentischen Urkunde den Hausverwalter per Einschreibesendung darüber.

Wenn nicht binnen zwanzig Werktagen nach dem Datum des Versands der in Absatz 2 erwähnten Einschreibesendung eine Drittsicherungspfändung oder eine Drittvollstreckungspfändung notifiziert wird, kann der Notar dem ausscheidenden Eigentümer den Betrag der Rückstände rechtsgültig bezahlen."

**Art. 175** - In Artikel 577-14 desselben Gesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 30. Juni 1994 und abgeändert durch das Gesetz vom 2. Juni 2010, wird Absatz 2 wie folgt ersetzt:

"Die statutarischen Bestimmungen oder die Bestimmungen der Hausordnung, die nicht mit den geltenden Rechtsvorschriften übereinstimmen, werden ab dem Datum ihres Inkrafttretens von Rechts wegen durch die entsprechenden Gesetzesbestimmungen ersetzt."

#### *Abschnitt 2 - Abänderung des Hypothekengesetzes vom 16. Dezember 1851*

**Art. 176** - Artikel 27 des Hypothekengesetzes vom 16. Dezember 1851, zuletzt abgeändert durch das Gesetz vom 21. Februar 2014, wird durch eine Nr. 7 mit folgendem Wortlaut ergänzt:

"7. Die Miteigentümerversammlung hat ein Vorzugsrecht auf den Anteil an einem Gebäude oder einer Gebäudegruppe, für die in Bezug auf diesen Anteil geschuldeten Lasten. Dieses Vorzugsrecht beschränkt sich auf die Lasten des laufenden Geschäftsjahres und des vorhergehenden Geschäftsjahres. Es steht im Rang nach dem in Artikel 17 vorgesehenen Vorzugsrecht der Gerichtskosten, dem in Artikel 114 des Gesetzes vom 4. April 2014 über die Versicherungen erwähnten Vorzugsrecht und den zu einem früheren Zeitpunkt eingetragenen Vorzugsrechten."

**Art. 177** - In Artikel 29 desselben Gesetzes werden zwischen den Wörtern "mit Ausnahme des Vorzugsrechts der Gerichtskosten" und den Wörtern "nur wirksam" die Wörter "und des in Artikel 27 Nr. 7 vorgesehenen Vorzugsrechts" eingefügt.

#### *Abschnitt 3 - Abänderung des Gerichtsgesetzbuches*

**Art. 178** - Artikel 591 Nr. 2bis des Gerichtsgesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 30. Juni 1994, wird wie folgt ersetzt:

"2bis. über Streitfälle mit Bezug auf Zwangsmiteigentum an Gebäuden oder Gebäudegruppen,"

#### *Abschnitt 4 - Übergangsbestimmungen*

##### **Art. 179 - [...]**

Alle Bestimmungen, die sich auf die Generalversammlung oder ihre Beschlüsse beziehen, gelten nur für Generalversammlungen, die nach Inkrafttreten [des vorliegenden Titels] stattfinden.

Die Abänderung von Artikel 577-8 § 1 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches ist nur auf Verträge anwendbar, die nach Inkrafttreten [des vorliegenden Titels] geschlossen oder verlängert werden.

Eine vor Inkrafttreten [des vorliegenden Titels] rechtsgültig beschlossene Abweichung von der Anwendung des Abschnitts mit der Überschrift "Zwangsmiteigentum an Gebäuden oder Gebäudegruppen" fällt nicht in den Anwendungsbereich des neuen Artikels 577-3 Absatz 1 letzter Satz.

Ungeachtet des neuen Artikels 577-4 § 1 Nr. 2 [*sic, zu lesen ist: des neuen Artikels 577-4 § 1 Absatz 4 Nr. 2*] des Zivilgesetzbuches bleiben die Klauseln und Sanktionen in Bezug auf die Zahlung dieser Lasten, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens [des vorliegenden Titels] in der Hausordnung stehen, gemäß Artikel 577-10 § 4 Absatz 2 wirksam.

Die Bestimmungen in den Nummern 1, 2 und 3 des neuen Artikels 577-4 § 2 des Zivilgesetzbuches, die sich bei Inkrafttreten [des vorliegenden Titels] noch in der Miteigentumsordnung befinden, werden als Bestandteil der Hausordnung angesehen.

Die in Artikel 577-5 § 3 [...] des Zivilgesetzbuches enthaltene Verpflichtung zur Bildung von Rücklagen ist für die vollständigen Geschäftsjahre, die in den Zeitraum nach dem Inkrafttreten [des vorliegenden Titels] fallen, sofort auch auf Gebäude anwendbar, deren gemeinschaftliche Teile am Tag des Inkrafttretens [des vorliegenden Titels] seit mindestens fünf Jahren vorläufig abgenommen worden sind.

*[Art. 179 abgeändert durch Art. 187 des G. vom 21. Dezember 2018 (B.S. vom 31. Dezember 2018)]*

##### *[Abschnitt 5 - Inkrafttreten]*

*[Unterteilung Abschnitt 5 eingefügt durch Art. 188 des G. vom 21. Dezember 2018 (B.S. vom 31. Dezember 2018)]*

**[Art. 179/1 - Vorliegender Titel tritt am 1. Januar 2019 in Kraft.]**



[Art. 179/1 eingefügt durch Art. 189 des G. vom 21. Dezember 2018 (B.S. vom 31. Dezember 2018)]

SERVICE PUBLIC FEDERAL JUSTICE

[C - 2019/10896]

3 FEVRIER 2019. — Arrêté royal portant exécution des articles 41, § 2, et 134 § 2, de la loi du 12 janvier 2005 concernant l'administration pénitentiaire ainsi que le statut juridique des détenus

RAPPORT AU ROI

Sire,

La loi du 12 janvier 2005 concernant l'administration pénitentiaire ainsi que le statut juridique des détenus, prévoit dans les articles 41, § 2, 134, § 2, et 180 que le Roi établit les conditions auxquelles doivent répondre les espaces de séjour, les espaces destinés aux activités communes et les cellules de punition en matière de santé, de sécurité incendie et d'hygiène. A cet effet, des règles portant sur la taille, la luminosité, la ventilation, les équipements sanitaires et l'entretien doivent être fixées.

En ce qui concerne la taille de la cellule, l'arrêté s'est inspiré des recommandations émises par le Conseil de l'Europe par la voix du Comité pour la prévention de la torture et des peines ou traitements inhumains ou dégradants (CPT). Dans sa brochure n°6 relative aux « normes du CPT concernant les prisonniers », il formule l'ambition selon laquelle une cellule individuelle doit en principe disposer d'une superficie d'au moins 8,5 m<sup>2</sup>.

L'arrêté prévoit une superficie de 10 m<sup>2</sup>, ce qui est plus élevé que la norme recommandée et ce, pour 3 raisons :

Premièrement parce que dans les nouveaux établissements, tous les espaces de séjour disposent d'une cellule sanitaire complètement distincte de la pièce de vie. Si la superficie nécessaire à cet effet était comprise dans la superficie minimale de 8,5 m<sup>2</sup>, une superficie résiduelle de 6 m<sup>2</sup> serait rapidement atteinte dont le CPT affirme que les espaces de séjour de cette taille sont « plutôt petits ».

Deuxièmement, il est indiqué de prévoir la possibilité pour ces espaces de séjour de cette taille d'héberger un deuxième détenu, en cas d'augmentation de la population carcérale. Le CPT affirme qu'une cellule pour deux détenus doit disposer d'une superficie de 9 m<sup>2</sup>, compte tenu de la recommandation selon laquelle les cellules sanitaires doivent être distinctes du reste du lieu de séjour.

Troisièmement, il ne peut pas non plus être perdu de vue que les espaces de séjour sont de mieux en mieux équipés avec du mobilier et d'autres appareils, tels qu'un réfrigérateur et un bureau comprenant les équipements numériques associés. Cet aspect nécessite également l'espace nécessaire.

En ce qui concerne les normes de superficie pour les espaces de séjour destinés à plusieurs détenus, l'arrêté concrétise les recommandations du CPT.

La loi de 2005 prévoit que des normes doivent également être établies s'agissant des espaces communs, autres que les espaces de séjour. Celles-ci sont dès lors définies de manière limitée afin de conserver la souplesse nécessaire quant à l'affectation de ces locaux, étant donné que cette affectation ainsi que leur taux d'occupation peuvent grandement différer.

En ce qui concerne la cellule de punition, quelques exigences complémentaires ont été établies en raison de l'affectation spécifique de cet espace. La superficie de cette cellule est équivalente à celle d'un espace de séjour individuel, même si elle ne doit pas disposer d'une cellule sanitaire distincte. Cette disposition vise à faciliter les interventions physiques du personnel et à prévenir les blessures.

Pour ce qui regarde la luminosité, le chauffage et la ventilation des espaces, des directives générales ont été reprises dans la lignée des recommandations du CPT dans lesquelles il est en outre fait référence aux réglementations régionales susceptibles de varier.

C'est aussi le cas pour l'entretien. Les prisons diffèrent grandement les unes des autres en matière de concept architectural, d'équipements et d'appareillage. Dès lors, il est choisi d'insérer une disposition générale qui contraint de disposer d'un plan d'entretien par établissement qui doit mentionner toutes les installations. Certes, des normes minimales sont prévues concernant l'entretien de base et l'entretien approfondi (ou entretien « à sec » et « à l'eau ») afin d'assurer en permanence un niveau acceptable de l'état hygiénique et sanitaire des espaces, en ce compris la lutte contre les parasites.

FEDERALE OVERHEIDSDIENST JUSTITIE

[C - 2019/10896]

3 FEBRUARI 2019. — Koninklijk besluit tot uitvoering van de artikelen 41, § 2, en 134, § 2, van de wet van 12 januari 2005 betreffende het gevangeniswezen en de rechtspositie van de gedetineerden

VERSLAG AAN DE KONING

Sire,

De wet van 12 januari 2005 betreffende het gevangeniswezen en de rechtspositie van de gedetineerden, voorziet in de artikelen 41, § 2, en 134, § 2, en 180 dat de Koning de voorwaarden bepaalt waaraan de verblijfsruimtes, de ruimtes voor de gemeenschappelijke activiteiten en de strafcellen dienen te beantwoorden inzake gezondheid, brandveiligheid en hygiëne. Daartoe dienen regels vastgelegd te worden die betrekking hebben op de omvang, de verlichting, de verluchting, de sanitaire voorzieningen en het onderhoud.

Wat betreft de omvang van de cellen, is het besluit geïnspireerd op de aanbevelingen van de Raad van Europa bij monde van het Comité ter preventie van foltering en menonwaardige behandelingen (CPT). In haar brochure n° 6 betreffende "les normes du CPT concernant les prisonniers", formuleert zij de ambitie dat een individuele cel in principe minstens over een oppervlakte van 8,5 m<sup>2</sup> moet beschikken.

Het besluit voorziet in een oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>, wat dus hoger ligt dan de aanbevolen norm en dit om 3 redenen :

In eerste instantie omdat in de nieuwe inrichtingen elke verblijfsruimte beschikt over een sanitaire cel die volledig afgesloten is van het leefgedeelte. Indien de oppervlakte die hiertoe noodzakelijk is, inbegrepen zou zijn in de minimale oppervlakte van 8,5m<sup>2</sup> zou al snel een overblijvende oppervlakte van 6m<sup>2</sup> bereikt worden waarvan het CPT stelt dat verblijfsruimten van die omvang "eerder klein" zijn.

In tweede instantie is het aangewezen de verblijfsruimten van die omvang te voorzien dat zij, in geval van een toename van de gevangenisbevolking, een tweede gedetineerde kunnen herbergen. Het CPT stelt dat een cel voor 2 gedetineerden over een oppervlakte van 9m<sup>2</sup> moet beschikken en dat in combinatie met de aanbeveling dat de sanitaire cellen gescheiden moeten zijn van de rest van de verblijfsruimte.

Ten derde kan men ook niet voorbij gaan aan het gegeven dat de verblijfsruimten ook steeds beter uitgerust worden wat meubilair en andere apparatuur, zoals een koelkast en een bureel met bijbehorende digitale apparatuur. Dit vereist ook de nodige ruimte.

Wat de oppervlakenormen voor de verblijfsruimtes voor meerdere gedetineerden betreft, bouwt het besluit verder op de aanbevelingen van het CPT.

De wet van 2005 bepaalt dat ook voor de gemeenschappelijke ruimtes, andere dan de verblijfsruimtes, normen dienen bepaald te worden. Deze worden dan ook beperkt gedefinieerd om de nodige soepelheid in de bestemming van deze lokalen te kunnen behouden daar hun functies en de bezettingsgraad erg van elkaar kunnen verschillen.

Wat de strafcel betreft, zijn enkele bijkomende eisen vastgelegd omwille van de specifieke functie van deze ruimte. De oppervlakte van deze cel is gelijkgesteld aan deze van een individuele verblijfsruimte ook al dient zij niet over een gescheiden sanitaire cel te beschikken. Dit dient om fysieke interventies van het personeel te vergemakkelijken en kwetsuren te voorkomen.

Wat de verlichting, de verwarming en de verluchting van de ruimtes betreft, werden geheel in lijn met de aanbevelingen van het CPT algemene richtlijnen opgenomen die bovendien verwijzen naar de gewestelijke regelgevingen die van elkaar kunnen verschillen.

Evenzo is dit het geval wat het onderhoud betreft. De verschillende gevangenisverschillen erg van elkaar wat betreft het architecturaal concept, de uitrusting en de apparatuur. Er is dus voor geopteerd een algemene bepaling op te nemen die dwingend voorziet in het beschikken over een onderhoudsplan per inrichting die alle installaties moet bevatten. Er zijn weliswaar minimale normen bepaald inzake oppervlakkig en grondig onderhoud (of "droog" en "nat" onderhoud) om erover te waken dat de hygiënische en sanitaire toestand van de ruimten, met inbegrip van ongediertebestrijding, permanent op een aanvaardbaar niveau te houden.