

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

8 juin 2011

**PROPOSITION DE LOI**

**modifiant l'arrêté royal du 12 décembre  
2001 concernant les titres-services en ce qui  
concerne le nettoyage des parties communes  
en cas de copropriété**

(déposée par MM. Raf Terwingen  
et Stefaan Vercamer)

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

8 juni 2011

**WETSVOORSTEL**

**tot wijziging van het koninklijk besluit  
van 12 december 2001 betreffende de  
dienstencheques wat het schoonmaken van  
de gemene delen in geval van een mede-  
eigendom betreft**

(ingediend door de heren Raf Terwingen  
en Stefaan Vercamer)

**RÉSUMÉ**

*Les auteurs souhaitent donner la possibilité aux associations de copropriétaires dotées de la personnalité juridique de faire nettoyer les parties communes d'une copropriété — comme un immeuble à appartements — par le biais de titres-services.*

**SAMENVATTING**

*De indieners willen verenigen van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid de mogelijkheid bieden om de gemeenschappelijke delen in een mede-eigendom — zoals een appartementsgebouw — te laten poetsen via dienstencheques.*

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie	
PS	:	Parti Socialiste	
MR	:	Mouvement Réformateur	
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams	
sp.a	:	socialistische partij anders	
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales — Groen	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
VB	:	Vlaams Belang	
cdH	:	centre démocrate Humaniste	
LDD	:	Lijst Dedecker	
INDEP-ONAFH	:	Indépendant - Onafhankelijk	
<b>Abréviations dans la numérotation des publications:</b>		<b>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</b>	
DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 <sup>ème</sup> législature, suivi du n° de base et du n° consécutif	DOC 53 0000/000:	Parlementair document van de 53 <sup>e</sup> zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Questions et Réponses écrites	QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)	CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)
CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)	CRABV:	Beknopt Verslag (blauwe kaft)
CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)	CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)
PLEN:	Séance plénière	PLEN:	Plenum
COM:	Réunion de commission	COM:	Commissievergadering
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)
<b>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</b>		<b>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</b>	
<b>Commandes:</b>		<b>Bestellingen:</b>	
Place de la Nation 2		Natieplein 2	
1008 Bruxelles		1008 Brussel	
Tél.: 02/ 549 81 60		Tel.: 02/ 549 81 60	
Fax: 02/549 82 74		Fax: 02/549 82 74	
www.lachambre.be		www.dekamer.be	
e-mail: publications@lachambre.be		e-mail: publicaties@dekamer.be	

## DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Un très grand nombre de personnes habitent dans un appartement ou dans une habitation plurifamiliale. Selon l'étude "Wonen in Vlaanderen", 19 % du nombre total des habitations en Flandre sont des habitations plurifamiliales. Les grandes villes constituent un phénomène à part en ce qui concerne ces statistiques: le pourcentage des habitations plurifamiliales y atteint même 30 %. Ces habitations sont souvent louées: dans 69 % des cas, un locataire occupe l'appartement<sup>1</sup>. *Par ailleurs, selon l'EU SILC 2004 (Statistics in Income and Living Conditions), dans l'ensemble de la Belgique, il y a 4,5 millions d'habitations, dont 1 180 832 appartements. On peut en déduire que 3,5 millions de personnes habitent dans un appartement, soit environ un tiers de la population.*

Au cours de la 52<sup>e</sup> législature, la Chambre a procédé à des modifications dans la législation sur la copropriété. Lors de la 53<sup>e</sup> législature également, ce travail est poursuivi.

La présente proposition de loi vise à remédier à un problème très spécifique. Actuellement, il n'est pas possible, pour les propriétaires d'un appartement dans un bâtiment comportant plusieurs habitations (une copropriété), de faire nettoyer les parties communes par le biais de titres-services. Pour le moment, ils peuvent uniquement utiliser les titres-services pour nettoyer leur propre appartement. Les parties communes n'entrent toutefois pas en ligne de compte sur la base des critères d'application de l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté royal du 12 décembre 2001 concernant les titres-services. En effet, deux problèmes se posent à cet égard:

— L'article 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, n'autorise l'aide à domicile de nature ménagère dans le cadre des titres-services qu'en faveur des particuliers. Or, en cas de copropriété, il existe généralement une association de copropriétaires dotée de la personnalité juridique au sens de l'article 577-5 du Code civil, association qui, à l'heure actuelle, ne peut pas bénéficier des activités précitées.

— L'article 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, a), implique que ces activités ne peuvent être réalisées qu'au lieu de résidence individuel de l'utilisateur et que les parties communes des copropriétés sont toujours exclues, à l'heure actuelle, de leur champ d'application.

<sup>1</sup> Ministère de la Communauté flamande, Département RWO — Woonbeleid. "Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005.", février 2007.

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Wonen in een appartement of meergezinswoning is een veelvoorkomend fenomeen. Volgens de studie "Wonen in Vlaanderen" is 19 % van het totaal aantal woningen in Vlaanderen een meergezinswoning. Grootsteden zijn een buitenbeentje wat deze statistieken betreft: hier bestaat zelfs 30 % van de woningen uit een meergezinswoning. Deze woningen worden vaak verhuurd: in 69 % van de gevallen betreft een huurder het appartement<sup>1</sup>. *Volgens EU SILC 2004 (Statistics in Income and Living Conditions) zijn er daarnaast in heel België 4,5 miljoen woningen waarvan 1 180 832 appartementen. Hieruit kan afgeleid worden dat 3,5 miljoen mensen in een appartement wonen, d.w.z. ongeveer een derde van de bevolking.*

Tijdens de 52<sup>e</sup> zittingsperiode werd in de Kamer overgegaan tot wijzigingen inzake de wetgeving op de mede-eigendom. Ook tijdens de 53<sup>e</sup> zittingsperiode wordt dit werk verdergezet.

Met dit wetsvoorstel willen wij een zeer specifiek probleem verhelpen. Vandaag is het niet mogelijk voor eigenaars van een appartement in een gebouw met meerdere woningen (een mede-eigendom) om de gemeenschappelijke delen te laten poetsen met dienstencheques. Zij kunnen de dienstencheques vandaag enkel inzetten voor het schoonmaken van hun eigen appartement. De gemeenschappelijke delen komen op basis van de toepassingscriteria in artikel 1 van het koninklijk besluit van 12 december 2001 betreffende de dienstencheques echter niet in aanmerking. Hieromtrent stellen zich namelijk twee problemen:

— Artikel 1, 2<sup>o</sup>, eerste lid staat huishulp van huishoudelijke aard via dienstencheques enkel toe aan particulieren. In geval van een mede-eigendom zal er echter in de meeste gevallen sprake zijn van een vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid bedoeld in artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek. Voor deze vereniging zijn deze activiteiten momenteel nog niet toegestaan.

— Artikel 1, 2<sup>o</sup>, a) houdt in dat deze activiteiten enkel mogelijk zijn in de individuele woonplaats van de gebruiker. Gemene delen van de mede-eigendom zijn momenteel nog uitgesloten van het toepassingsgebied.

<sup>1</sup> Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO — Woonbeleid. "Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005.", februari 2007.

Les titres-services ont remporté un vif succès depuis la création de ce système. Une étude récente de l'institut HIVA indique que le nombre d'utilisateurs actifs est passé de 190 734 fin 2005 à 665 884 fin 2009.<sup>2</sup> Ce succès est facile à expliquer. Même les personnes qui disposent de revenus moyens estiment aujourd'hui qu'elles peuvent se permettre d'engager une aide ménagère dans les limites de leur budget familial. Souvent, les intéressés estiment en outre que cette aide est absolument nécessaire, car on dénombre de plus en plus de familles à deux revenus avec enfants. Il n'y a dès lors rien d'étonnant à ce que les copropriétaires de grands complexes d'appartements souhaitent, eux aussi, vivement faire nettoyer les parties communes de leur copropriété par une personne employée dans le cadre des titres-services.

À l'heure actuelle, le problème est en effet que ces propriétaires peuvent certes faire nettoyer leur résidence individuelle dans le cadre des titres-services, mais doivent en revanche se charger eux-mêmes du nettoyage des parties communes de leur ensemble de logements. Dans le cas contraire, ils doivent faire appel à une entreprise de nettoyage privée. Or, cette dernière formule est souvent jugée trop lourde sur le plan financier.

De plus, il ressort de la réponse à une question orale posée par M. Raf Terwingen et Mme Sonja Becq, députés, (PO107) que l'entretien des parties communes par l'un des copropriétaires présente également des risques. Ainsi, cette tâche ne peut simplement relever de la définition du travail volontaire. Pour qu'un travail soit considéré comme un travail volontaire, plusieurs conditions doivent être remplies:

- le travail ne peut être rémunéré, à l'exception du remboursement des frais exposés;
- il s'agit de prestations réduites, par exemple lorsque plusieurs copropriétaires s'occupent à tour de rôle de l'entretien, ou lorsque les parties communes sont vraiment petites;
- l'objectif est simplement de maintenir l'immeuble en bon état, et non d'en accroître la valeur;
- l'activité n'est pas effectuée dans un but lucratif.

Lorsqu'un copropriétaire est demandeur d'emploi, il faut en outre veiller à ce que cette activité n'entrave pas sa disponibilité sur le marché de l'emploi.

<sup>2</sup> J. Pacolet, F. De Wispelaere & S. Cabus, "Bomen groeien niet tot in de hemel. De werkelijke kostprijs van de dienstencheques.", 13 juin 2010, HIVA.

De dienstencheques kenden sinds de oprichting van het systeem een enorm succes. Uit een recente studie van het HIVA blijkt dat het aantal actieve gebruikers evolueerde van 190 734 eind 2005 naar 665 884 eind 2009.<sup>2</sup> De oorzaak van dit succes is eenvoudig te verklaren. Ook personen met gemiddelde inkomens achten het nu haalbaar om binnen de mogelijkheden van hun gezinsbudget een huishoudhulp in dienst te nemen. Vaak ervaren zij hiervoor een grote noodzaak, aangezien steeds meer gezinnen uit tweeverdieners met kinderen bestaan. Het hoeft bijgevolg niet te verwonderen dat ook mede-eigenaars in appartementencomplexen grote interesse tonen om de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom te laten schoonmaken door een dienstencheque-werknemer.

Vandaag stelt zich immers de problematiek dat deze eigenaars wel in de mogelijkheid zijn om hun eigen individuele woning te laten schoonmaken via dienstencheques, maar dat zij zelf moeten instaan voor het poetsen van de gemeenschappelijke delen van het wooncomplex. Indien zij dit zelf niet doen, dienen zij beroep te doen op een schoonmaakhulp via een private onderneming. Deze laatste piste wordt echter regelmatig als financieel te belastend ervaren.

Daarnaast blijkt uit het antwoord op een mondelinge vraag van Kamerleden Raf Terwingen en Sonja Becq (nr. PO107) dat het onderhoud van de gemeenschappelijke delen door een van de mede-eigenaars zelf ook risico's inhoudt. Zo kan dit niet zonder meer onder de definitie van vrijwilligerswerk vallen. Om vrijwilligerswerk te zijn, dienen er een aantal voorwaarden te zijn vervuld:

- er wordt niet voor betaald, behalve voor de terugbetaling van gedane kosten;
- het gaat om geringe prestaties, bijvoorbeeld als verschillende mede-eigenaren om beurten instaan voor het onderhoud, of als deze gemene delen echt klein zijn;
- de bedoeling is gewoon om het gebouw in goede staat te houden, niet om het in waarde te laten stijgen;
- de activiteit wordt niet uitgevoerd met het oog op winst.

Als de mede-eigenaar werkzoekend is, moet er bovendien op worden toegezien dat dit zijn beschikbaarheid op de arbeidsmarkt niet in de weg staat.

<sup>2</sup> J. Pacolet, F. De Wispelaere & S. Cabus, "Bomen groeien niet tot in de hemel. De werkelijke kostprijs van de dienstencheques.", 13 juni 2010, HIVA.

Lorsqu'il est tout de même question de prestations contre rémunération, naît une présomption de contrat de travail. Dans ce cas, les autres copropriétaires sont considérés comme des employeurs, et ils doivent s'affilier de façon réglementaire à la sécurité sociale. L'"employé" risque alors des recouvrements et des exclusions s'il est bénéficiaire d'une allocation de l'ONEm.

Autrement dit, le nettoyage des parties communes de l'immeuble à appartements comporte dans certains cas un risque pour les copropriétaires, si l'un d'entre eux assume cette tâche. La présente proposition de loi vise à remédier à ce problème spécifique en autorisant désormais également les associations des copropriétaires dotées de la personnalité juridique visées à l'article 577-5 du Code civil à recourir à l'aide à domicile de nature ménagère dans les parties communes de la copropriété.

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### Article 2

L'article 2, 1<sup>o</sup> complète l'article 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'arrêté royal du 12 décembre 2001 afin que, dorénavant, l'aide à domicile de nature ménagère en faveur de personnes morales dans le cadre d'une association des copropriétaires telle que visée à l'article 577-5 du Code civil, puisse également être financée avec des titres-services. De cette manière, l'association des copropriétaires peut décider de recourir à une aide à domicile de nature ménagère pour le nettoyage des parties communes de leur propriété.

L'article 2, 2<sup>o</sup>, complète l'article 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, a), du même arrêté royal, afin que cette aide à domicile de nature ménagère, financée par des titres-services, ne soit plus uniquement possible à l'intérieur du lieu de résidence de l'utilisateur, mais également dans les parties communes de la copropriété.

### Art. 3

Étant donné que l'on modifie, en l'occurrence, un arrêté royal par le biais d'une proposition de loi, il s'indique d'habiliter le Roi, à l'avenir, à modifier à nouveau, à compléter, à remplacer ou à abroger par arrêté royal la législation modifiée.

Wanneer er toch sprake is van betaling tegen prestaties, ontstaat er een vermoeden van het bestaan van een arbeidsovereenkomst. In dit geval worden de andere mede-eigenaars beschouwd als werkgevers, en dienen zij zich reglementair aan te sluiten bij de sociale zekerheid. Voor de "werknemer" dreigen er in dit geval terugvorderingen en uitsluitingen indien hij een RVA-uitkering ontvangt.

Het schoonmaken van de gemene delen van het appartementencomplex houdt met andere woorden in sommige situaties een risico in voor de mede-eigenaars, indien één van hen deze taak zelf op zich neemt.

Met dit wetsvoorstel willen wij verhelpen aan deze specifieke problematiek door voortaan ook huishulp van huishoudelijke aard toe te staan voor de vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid bedoeld in artikel 577-5 B.W. in de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom.

## ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

### Artikel 2

Artikel 2, 1<sup>o</sup> vult art. 1, 2<sup>o</sup>, eerste lid, van het koninklijk besluit van 12 december 2001 aan zodat voortaan ook huishulp van huishoudelijke aard ten gunste van rechtspersonen in het kader van een vereniging van mede-eigenaars zoals bedoeld in art. 577-5 van het Burgerlijk Wetboek, met dienstencheques gefinancierd kan worden. Op die manier kan de vereniging van mede-eigenaars beslissen om voor het schoonmaken van de delen van hun gemeenschappelijke eigendom huishulp van huishoudelijke aard in te zetten.

Artikel 2, 2<sup>o</sup> vult art. 1, 2<sup>o</sup>, a) van hetzelfde koninklijk besluit aan, zodat deze huishulp van huishoudelijke aard, gefinancierd met dienstencheques, niet meer enkel mogelijk is binnen de woonplaats van de gebruiker maar ook in de gemene delen van een mede-eigendom.

### Art. 3

Aangezien hier bij wetsvoorstel een koninklijk besluit gewijzigd wordt, is het aangewezen om de Koning te machtigen om de gewijzigde wetgeving bij koninklijk besluit in de toekomst opnieuw te wijzigen, aan te vullen, te vervangen of op te heffen.

Raf TERWINGEN (CD&V)  
Stefaan VERCAMER (CD&V)

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

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

**Art. 2**

Dans l'article 1<sup>er</sup>, 2°, de l'arrêté royal du 12 décembre 2001 concernant les titres-services, modifié en dernier lieu par l'arrêté royal du 26 janvier 2010, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans la phrase introductive, les mots "et de l'association des copropriétaires dotée de la personnalité juridique visée à l'article 577-5 du Code civil" sont insérés entre le mot "particuliers" et le mot "qui";

2° dans le a), les mots "ou dans les parties communes de la copropriété" sont insérés entre les mots "l'utilisateur" et les mots ": le nettoyage".

**Art. 3**

Le Roi peut abroger, compléter, modifier ou remplacer les dispositions modifiées par l'article 2.

**Art. 4**

La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*.

18 avril 2011

**WETSVOORSTEL****Artikel 1**

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

**Art. 2**

In artikel 1 van het koninklijk besluit van 12 december 2001 betreffende de dienstencheques worden in de bepaling onder 2°, laatstelijk gewijzigd bij het koninklijk besluit van 26 januari 2010, de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de inleidende zin worden de woorden "en de vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid bedoeld in artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek "ingevoegd tussen het woord "particulier" en het woord "die";

2° in de bepaling onder a) worden de woorden "of in de gemene delen van de mede-eigendom" ingevoegd tussen het woord "gebruiker" en het woord ": schoonmaken".

**Art. 3**

De Koning kan de bepalingen gewijzigd door artikel 2, opheffen, aanvullen, wijzigen of vervangen.

**Art. 4**

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de maand na die waarin ze is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

18 april 2011

Raf TERWINGEN (CD&V)  
Stefaan VERCAMER (CD&V)