

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

1^{er} juin 2011

PROPOSITION DE LOI

**modernisant et rendant
plus transparent le fonctionnement
de la copropriété**

(déposée par Mme Carina Van Cauter
et M. Herman De Croo et consorts)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

1 juni 2011

WETSVOORSTEL

**betreffende het moderniseren
en transparanter maken
van de werking van de mede-eigendom**

(ingediend door mevrouw Carina Van Cauter
en de heer Herman De Croo c.s.)

RÉSUMÉ

Cette proposition de loi vise à donner aux syndics davantage de temps pour adapter à la nouvelle réglementation les documents relatifs à une copropriété. Désormais, les syndics non professionnels d'immeubles comptant plus de vingt lots pourront eux aussi tenir une comptabilité simplifiée.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel strekt ertoe syndici meer tijd te geven om de documenten betreffende een mede-eigendom aan te passen aan de nieuwe reglementering. Ook mogen niet-professionele syndici in gebouwen met meer dan twintig kavels voortaan een vereenvoudigde boekhouding voeren.

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	

<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>		<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i>	
DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif	DOC 53 0000/000:	Parlementair document van de 53 ^e 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)

<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>		<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>	
<i>Commandes:</i>		<i>Bestellingen:</i>	
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,

Le Parlement a récemment pris l'initiative de modifier les dispositions légales relatives à la copropriété. Cette réforme visait essentiellement à moderniser et à rendre plus transparent le fonctionnement de la copropriété, à rendre sa gestion plus transparente et à associer davantage les copropriétaires à la vie de leur copropriété.

Ces dispositions législatives ont évidemment d'importantes implications dans la pratique. Dans un souci d'amélioration permanente de la législation en la matière, nous ne pouvons donc rester sourds, en notre qualité de représentants du peuple, aux signaux qui nous sont envoyés par les acteurs de terrain. Pour fournir un travail législatif de qualité, nous souhaitons par conséquent corriger sur un certain nombre de points la législation récemment adaptée.

1. Report des adaptations de l'acte de base, du règlement de la copropriété et du règlement d'ordre intérieur

Alors que la Chambre avait encore décidé, lors de l'adoption de la proposition de loi DOC 52 1334, que les statuts devaient être mis en conformité avec la législation en vigueur dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la nouvelle législation, ce délai a été ramené à un an lors de l'examen au Sénat. Nous respectons entièrement le travail de nos collègues du Sénat, mais force est de constater que des problèmes d'ordre pratique se posent en la matière. Un certain nombre d'unions professionnelles nous ont en effet signalé que ce délai est impossible à respecter. Ainsi, par exemple, l'obligation d'adapter en temps utile les documents afférents à chacun des bâtiments dont ils sont responsables représente une charge bien trop lourde pour certains syndicats agissant pour un nombre considérable de bâtiments en copropriété.

Il nous semble donc plus raisonnable de reprendre le délai initialement fixé par la Chambre, à savoir cinq ans après l'entrée en vigueur de la loi. Cette loi est entrée en vigueur le premier jour du troisième mois suivant sa publication au *Moniteur belge*. La publication étant intervenue le 28 juin 2010, la loi est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2010. Si la présente proposition de loi est adoptée, les actes de base, les règlements de la copropriété et les règlements d'ordre intérieur devront être adaptés pour le 1^{er} septembre 2015.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Nog niet zo lang geleden werd in het Parlement het initiatief genomen de wettelijke bepalingen met betrekking tot de mede-eigendom te wijzigen. De belangrijkste doelstellingen daarbij waren het moderniseren van de werking van de mede-eigendom, het transparanter maken daarvan en het meer betrekken van mede-eigenaars bij het reilen en zeilen van hun mede-eigendom.

Vanzelfsprekend zijn dit wetgevende bepalingen die een groot effect sorteren in de praktijk. Om de wetgeving ter zake constant te verbeteren, kunnen we als vertegenwoordigers des volks dan ook niet doof blijven voor de signalen die ons bereiken vanuit die praktijk. Daarom willen de indieners van dit voorstel de recentelijk aangepaste wetgeving op enkele punten bijsturen, in het kader van goed wetgevend werk.

1. Uitstel van aanpassingen aan de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement

Daar waar de Kamer bij de aanneming van het wetsvoorstel DOC 52 1334 nog bepaald had dat het conformeren van de statuten aan de vigerende wetgeving moest gebeuren binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe wetgeving, werd deze termijn tijdens de behandeling in de Senaat teruggebracht tot één jaar. De indieners hebben alle respect voor de werkzaamheden die door de collega's van de Senaat werden uitgevoerd, maar stellen vast dat er vanuit praktisch oogpunt problemen rijzen. Vanuit een aantal beroepsverenigingen bereikt ons immers het bericht dat dit niet haalbaar is. Zo bijvoorbeeld zijn er diverse syndici die instaan voor een aanzienlijk aantal gebouwen in mede-eigendom, en die door het bos de bomen niet meer zien om van elk van deze gebouwen tijdig de documenten aan te passen.

Vanuit het standpunt van de redelijkheid, lijkt het indieners dan ook aangewezen terug te keren naar de termijn die initieel door de Kamer werd bepaald, met name vijf jaar na de inwerkingtreding van de wet. Deze wet is in werking getreden de eerste dag van de derde maand volgend op de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*. Die bekendmaking was op 28 juni 2010, wat wil zeggen dat de inwerkingtreding plaatsvond op 1 september 2010. Door het aannemen van dit wetsvoorstel zouden de basisaktes, reglementen van mede-eigendom en huishoudelijke reglementen moeten plaatsvinden tegen 1 september 2015.

2. Comptabilité simplifiée pour les syndicats non-professionnels

Différents copropriétaires agissant en qualité de syndic non-professionnel dénoncent l'obligation qui leur est actuellement imposée, lorsqu'ils agissent en qualité de syndic d'une copropriété comprenant au moins vingt lots (à l'exception des caves, garages et parkings), de tenir une comptabilité suivant le plan comptable minimum normalisé à fixer par le Roi.

Il est permis de se demander si l'obligation imposée à un syndic non-professionnel de tenir une comptabilité "professionnelle" n'est pas disproportionnée. On peut comprendre qu'elle pose problème à nombre de syndicats non professionnels, qui risquent ainsi de renoncer à leur charge de syndic, alors que le législateur avait précisément pour objectif d'associer les copropriétaires plus étroitement au fonctionnement de leur copropriété.

Pour remédier à ce problème, nous proposons de modifier l'article 577-8, § 4, 17°, tel qu'il a été inséré par la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion. En vertu de cette adaptation, les syndicats professionnels de bâtiments comprenant plus de vingt lots devraient encore tenir une comptabilité ordinaire, mais pas les syndicats non professionnels.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Art. 2

Il est apporté à l'article 19, § 2, de la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion une modification ayant pour objet d'accorder aux syndicats un délai suffisant pour adapter tous les statuts à la législation récemment modernisée. Il est opté pour un délai de cinq ans, conformément à ce que la Chambre avait décidé initialement lors de la précédente modification législative.

Art. 3

L'article 577-8, § 4, 17°, du Code civil est adapté de façon à ce que les syndicats non professionnels de bâtiments comprenant plus de vingt lots (à l'exception des caves, garages et parkings) puissent tenir une comptabilité simplifiée. En effet, ces syndicats non professionnels sont souvent des copropriétaires qui s'investissent avec

2. Vereenvoudigde boekhouding voor niet-professionele syndici

Een verzuchting van verscheidene mede-eigenaars die optreden als niet-professionele syndici, is dat zij momenteel, wanneer ze syndicus zijn van een mede-eigendom die twintig kavels of meer omvat (met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen), een boekhouding zullen moeten voeren volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel.

Vraag is of de vereiste voor een niet-professionele syndicus om een "professionele" boekhouding te voeren, niet buiten alle proportie is. Het is begrijpelijk dat veel niet-professionele syndici hier problemen mee hebben, en dat dit hen ertoe kan aanzetten ervan af te zien nog langer als syndicus aan te blijven. Dit terwijl het net een doelstelling was van de wetgever om de mede-eigenaars meer te betrekken bij het functioneren van hun mede-eigendom.

Om dit te verhelpen, stellen de indieners voor in artikel 577-8, § 4, 17°, zoals ingevoegd bij de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, een wijziging aan te brengen. Door deze aanpassing zouden professionele syndici in gebouwen met meer dan twintig kavels nog steeds een gewone boekhouding moeten voeren, maar niet-professionele syndici niet.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Art. 2

Er wordt een wijziging aangebracht aan artikel 19, § 2 van de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, zodat de syndici voldoende lang de tijd krijgen om alle statuten aan te passen aan de recent vernieuwde wetgeving. Er wordt geopteerd voor een termijn van vijf jaar, zoals oorspronkelijk bepaald in de Kamer bij de vorige wetswijziging.

Art. 3

Artikel 577-8, § 4, 17° van het Burgerlijk Wetboek wordt zo aangepast dat niet-professionele syndici in gebouwen met meer dan twintig kavels (de kelders, garages en parkeerplaatsen uitgezonderd) een vereenvoudigde boekhouding mogen voeren. Vaak zijn deze niet-professionele syndici immers mede-eigenaars die

beaucoup de bonne volonté pour assurer une bonne gestion de leur bâtiment, mais ne disposent pas des possibilités ni des moyens humains et financiers nécessaires pour tenir une comptabilité identique à celle des syndics professionnels. L'objectif du législateur était de stimuler l'implication des copropriétaires - et non de l'étouffer dans l'oeuf. Une adaptation s'impose dès lors en la matière.

zich met veel goede wil inzetten voor het goede beheer van hun gebouw, maar die niet de mogelijkheid, mensen en middelen hebben om op dezelfde manier als professionele syndici een boekhouding te voeren. Het was de bedoeling van de wetgever de betrokkenheid van mede-eigenaars net te stimuleren, niet ze in de kiem te smoren, daarom dringt een aanpassing zich op.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Herman DE CROO (Open Vld)
Sabien LAHAYE-BATTHEU (Open Vld)
Sarah SMEYERS (N-VA)

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

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

Art. 2

Dans l'article 19, § 2, de la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, les mots "dans l'année qui suit" sont remplacés par les mots "dans les cinq ans qui suivent".

Art. 3

Dans l'article 577-8, § 4, du Code civil, inséré par la loi du 2 juin 2010, le 17° est complété par un alinéa rédigé comme suit:

"Lorsque la copropriété comporte, à l'exclusion des caves, des garages et parkings, plus de vingt lots et que le syndic est non professionnel, elle est également autorisée à tenir une comptabilité simplifiée telle que décrite à l'alinéa précédent."

16 mai 2011

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

In artikel 19, § 2 van de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, worden de woorden "binnen het jaar" vervangen door de woorden "binnen vijf jaar".

Art. 3

In artikel 577-8, § 4 van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 2 juni 2010, wordt punt 17 aangevuld met een lid dat luidt als volgt:

"Ingeval de mede-eigendom met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen, meer dan twintig kavels omvat en de syndicus niet-professioneel is, mag deze eveneens een vereenvoudigde boekhouding voeren zoals beschreven in het vorige lid."

16 mei 2011

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Herman DE CROO (Open Vld)
Sabien LAHAYE-BATTHEU (Open Vld)
Sarah SMEYERS (N-VA)