

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

20 juin 2011

PROPOSITION DE LOI**modernisant et rendant
plus transparent le fonctionnement
de la copropriété****RAPPORT**FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR
MME **Kristien VAN VAERENBERGH****SOMMAIRE****Page**

I. Exposé introductif.....	3
II. Discussion des articles et votes.....	4

Documents précédents:**Doc 53 1537/ (2010/2011):**001: Proposition de loi de Mme Van Cauter et M. De Croo et consorts.
002 et 003: Amendements.**Voir aussi:**

005: Texte adopté par la commission.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

20 juni 2011

WETSVOORSTEL**betreffende het moderniseren
en transparanter maken
van de werking van de mede-eigendom****VERSLAG**NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE
UITGEBRACHT DOOR
MEVROUW **Kristien VAN VAERENBERGH****INHOUD****Blz.**

I. Inleidende uiteenzetting	3
II. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen	4

Voorgaande documenten:**Doc 53 1537/ (2010/2011):**001: Wetsvoorstel van mevrouw Van Cauter en de heer De Croo c.s.
002 en 003: Amendementen.**Zie ook:**

005: Tekst aangenomen door de commissie.

**Composition de la commission à la date de dépôt du rapport/
Samenstelling van de commissie op de datum van indiening van het verslag**
Président/Voorzitter: Sarah Smeyers

A. — Titulaires / Vaste leden:

N-VA Siegfried Bracke, Sophie De Wit, Sarah Smeyers,
Kristien Van Vaerenbergh
PS Valérie Déom, Thierry Giet, Rachid Madrane, Özlem
Özen
MR Olivier Maingain, Marie-Christine Marghem
CD&V Sonja Becq, Raf Terwingen
sp.a Renaat Landuyt
Ecolo-Groen! Stefaan Van Hecke
Open Vld Sabien Lahaye-Battheu
VB Bert Schoofs
cdH Christian Brotcorne

B. — Suppléants / Plaatsvervangers:

Koenraad Degroote, Daphné Dumery, Theo Francken, Miranda Van
Eetvelde, Ben Weyts
Anthony Dufrane, Karine Lalieux, Yvan Mayeur, N, N

Daniel Bacquellaine, Jacqueline Galant, Philippe Goffin
Servais Verherstraeten, Liesbeth Van der Auwera, N
Maya Detiège, Peter Vanvelthoven
Juliette Boulet, N
Patrick Dewael, Carina Van Cauter
Gerolf Annemans, Peter Logghe
Joseph George, N

C. — Membre sans voix délibérative / Niet-stemgerechtigd lid:

INDEP Laurent Louis

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		

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné cette proposition de loi, à laquelle l'assemblée plénière a accordé l'urgence, au cours de ses réunions des 14 et 15 juin 2011.

I. — EXPOSÉ INTRODUCTIF DE MME CARINA VAN CAUTER (OPEN VLD), AUTEUR PRINCIPAL DE LA PROPOSITION DE LOI

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) précise que 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 a eu un impact important dans la pratique. Cette loi s'applique en effet à plus de 1 200 000 copropriétaires. Dans un souci d'amélioration et d'adaptation permanente de la législation en la matière conformément aux expériences des acteurs de terrain, la proposition de loi à l'examen vise, d'une part, à reporter le délai prévu pour la mise en conformité de l'acte de base, du règlement de la copropriété et du règlement d'ordre intérieur à la législation en vigueur. Le Sénat a ramené à un an le délai proposé par la Chambre de cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010, ce qui signifie en pratique que les actes en question doivent être adaptés au plus tard pour le 1^{er} septembre 2011. Compte tenu des problèmes considérables que cette disposition entraîne, les auteurs estiment qu'il s'indique de reprendre le délai initialement fixé par la Chambre. L'auteur principal estime que ce délai est raisonnable et applicable en pratique.

D'autre part, la proposition de loi vise à ramener l'obligation de tenir une comptabilité suivant le plan comptable minimum normalisé à fixer par le Roi qui est imposée au copropriétaire agissant en qualité de syndic non professionnel d'une copropriété comprenant au moins vingt lots (à l'exception des caves, garages et parkings) à l'obligation de tenir une comptabilité simplifiée. Une telle comptabilité doit refléter au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie, les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant tant du fonds de roulement que du fonds de réserve, ainsi que celui des créances et des dettes des copropriétaires.

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit wetsvoorstel dat van de plenaire vergadering de urgentie heeft bekomen, besproken tijdens haar vergaderingen van 14 en 15 juni 2011.

I. — INLEIDENDE UITEENZETTING VAN MEVROUW CARINA VAN CAUTER (OPEN VLD), HOOFDINDIENSTER VAN HET WETSVOORSTEL

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) verduidelijkt dat 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 grote impact heeft gehad in de praktijk. Er zijn dan ook meer dan 1 200 000 mede-eigenaars op wie deze wet van toepassing is. Teneinde de wetgeving ter zake constant te verbeteren en bij te sturen overeenkomstig de ervaringen op het terrein, strekt dit wetsvoorstel ertoe om enerzijds de bepaalde termijn voor het in overeenstemming brengen van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement aan de vigerende wetgeving uit te stellen. De Senaat heeft de door de Kamer voorgestelde termijn van vijf jaar na de inwerkingtreding van de wet van 2 juni 2010 teruggebracht tot een jaar. Wat in de praktijk betekent dat de betreffende akten uiterlijk tegen 1 september 2011 dienen te worden aangepast. Gelet op de aanzienlijke problemen die deze bepaling in de praktijk teweeg brengt, achten de indieners het aangewezen om terug te keren naar de termijn die initieel door de Kamer werd bepaald. De hoofdindienster meent dat deze termijn redelijk en in de praktijk hanteerbaar is.

Anderzijds beoogt het wetsvoorstel de vereiste van een boekhouding volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel voor een mede-eigenaar die als niet-professionele syndicus van een mede-eigendom die twintig kavels (met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen) of meer omvat, terug te brengen tot de vereiste van een vereenvoudigde boekhouding. Dergelijke boekhouding dient tenminste een weerspiegeling te zijn van de ontvangsten en de uitgaven, de toestand van de kasmiddelen, de mutaties van de beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, het bedrag van zowel het werk- als het reservekapitaal alsook van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

II. — DISCUSSION DES ARTICLES ET VOTES

Art. 1^{er}

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Il est adopté à l'unanimité.

Art. 2

Cet article a trait à l'allongement du délai accordé pour l'adaptation des actes de base, du règlement de la copropriété et du règlement d'ordre intérieur à la législation en vigueur.

Mme Valérie Déom (PS) n'a pas d'objection contre l'allongement du délai.

M. Raf Terwingen (CD&V) est d'accord avec cet allongement, mais estime néanmoins que le délai prévu, de cinq ans, est trop long. L'intervenant plaide plutôt pour un délai de trente-six mois.

M. Bert Schoofs (VB) se rallie à cette proposition.

M. Christian Brotcorne (cdH) estime également qu'un délai de trente-six mois serait plus indiqué qu'un délai de cinq ans.

Le représentant du ministre de la Justice souligne que cet allongement concerne une question qui doit être réglée d'urgence dans cette matière. L'instauration d'un délai de trente-six mois incitera les syndics à procéder dès à présent aux adaptations requises. Le représentant estime qu'un délai de cinq ans serait, en revanche, trop long.

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) et consorts présentent ensuite l'amendement n° 1 tendant à porter le délai proposé à trente-six mois (DOC 53 1537/002).

M. Raf Terwingen (CD&V) souligne que certains conservateurs des hypothèques refusent de faire apporter des modifications et des adaptations à certains statuts au nom de l'association des copropriétaires, de sorte que tous les copropriétaires doivent signer l'acte, de sorte que les praticiens sont demandeurs d'une clarification. Il présente dès lors l'amendement n° 3 (DOC 53 1537/003).

II. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING EN STEMMINGEN

Art. 1

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Het artikel wordt eenparig aangenomen.

Art. 2

Dit artikel betreft het uitstel van de termijn voor het in overeenstemming brengen van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement aan de vigerende wetgeving.

Mevrouw Valérie Déom (PS) heeft geen bezwaar tegen een uitstel van de termijn.

De heer Raf Terwingen (CD&V) gaat akkoord met een uitstel doch meent dat de vooropgestelde termijn van vijf jaar te lang is. De spreker pleit eerder voor een uitstel van zesendertig maanden.

De heer Bert Schoofs (VB) sluit zich hierbij aan.

De heer Christian Brotcorne (cdH) acht een uitstel van zesendertig maanden ook eerder aangewezen dan een uitstel van vijf jaar.

De vertegenwoordiger van de minister van Justitie benadrukt dat dit uitstel betrekking heeft op een dringende aangelegenheid in deze materie welke dient te worden opgelost. De invoering van een periode van zesendertig maanden zal de syndici aansporen om nu al werk te maken van de vereiste aanpassingen. Een termijn van vijf jaar acht de vertegenwoordiger daarentegen te lang.

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) c.s. dienen hierop amendement nr. 1 dat ertoe strekt de voorgestelde termijn te brengen op zesendertig maanden. (DOC 53 1537/002).

De heer Raf Terwingen (CD&V) stipt aan dat sommige hypotheekbewaarders weigeren om wijzigingen en aanpassingen van bepaalde statuten te laten gebeuren op naam van de vereniging van mede-eigenaars zodat alle individuele mede-eigenaars de akte moeten tekenen. De praktijk is dan ook vragende partij voor een verduidelijking hieromtrent. Hij dient hiertoe zijn amendement nr. 3 in. (DOC 53 1537/003)

Enfin, l'intervenant fait observer que l'adaptation de l'acte de base peut être effectuée tant à partir de l'ancien acte qu'à partir d'un nouvel acte. En tout état de cause, il y a lieu de veiller à ce que les accords et les clauses particuliers figurant dans l'acte de copropriété restent d'application.

*
* *

Les amendements n^{os} 1 et 3 et l'article, ainsi amendé, sont successivement adoptés à l'unanimité.

Art. 3

Cet article concerne l'instauration d'une comptabilité simplifiée pour les syndicats non professionnels, quel que soit le nombre de lots de la copropriété.

Mme Valérie Déom (PS) émet quelques objections juridiques contre cette proposition de modification législative. Premièrement, la notion de "syndic non professionnel" est introduite sans être définie. Ensuite, elle souligne que la loi du 2 juin 2010 vise à rendre le fonctionnement de la copropriété plus transparent en vue de protéger les copropriétaires.

À l'époque, le seuil de 20 lots minimum a été jugé raisonnable, étant donné l'importance financière des actes de gestion que doit poser un syndic. Ce seuil serait supprimé par la proposition de loi à l'examen, ce qui permettrait à un syndic non professionnel de gérer un bâtiment comprenant des dizaines de lots, et ce, sur la base d'une comptabilité simplifiée. Elle estime que, le cas échéant, un "syndic non professionnel", quel qu'il puisse être, ne peut offrir suffisamment de garanties aux copropriétaires en matière de gestion adéquate.

Sans préjudice de l'observation de l'intervenante précédente sur ce qu'il faut entendre par "syndic non professionnel", M. Raf Terwingen (CD&V) estime qu'il ne s'indique pas d'affirmer que le statut du syndic est déterminant pour ce qui concerne l'obligation de tenir une comptabilité simplifiée ou ordinaire. Pour le groupe CD&V, le critère déterminant a toujours été le nombre de lots (20). En plus de rendre le fonctionnement de la copropriété plus transparent, la loi du 2 juin 2010 vise à améliorer la gestion de la copropriété. L'intervenant ne peut donc souscrire à la proposition de modification législative, qui ne va pas dans ce sens.

De spreker merkt tot slot op dat het aanpassen van de basisakte kan gebeuren zowel uitgaande van de oude als van een nieuwe akte. In elk geval dient erover gewaakt te worden dat de bijzondere afspraken en clausules die in de akte van mede-eigendom worden overgenomen van toepassing blijven.

*
* *

De amendementen 1 en 3 en het aldus geamendeerde artikel worden achtereenvolgens en eenparig aangenomen.

Art. 3

Dit artikel betreft de invoering van een vereenvoudigde boekhouding voor niet-professionele syndici ongeacht het aantal kavels dat de mede-eigendom omvat.

Mevrouw Valérie Déom (PS) heeft enkele juridische bezwaren tegen deze voorgestelde wetswijziging. In de eerste plaats wordt hier het begrip "niet-professionele syndici" geïntroduceerd zonder dat hieraan een inhoudelijke invulling wordt gegeven. Voorts benadrukt zij dat de wet van 2 juni 2010 ertoe strekt om ter bescherming van de mede-eigenaars de werking van de mede-eigendom transparanter te maken.

De drempel van tenminste 20 kavels werd destijds, gelet op het financiële belang van de beheersdaden die een syndicus dient te stellen, als redelijk ervaren. Deze drempel zou met dit wetvoorstel worden opgeheven waardoor een niet-professionele syndicus een gebouw bestaande uit tientallen kavels zou kunnen beheren en dit op basis van een vereenvoudigde boekhouding. Zij meent dat in voorkomend geval een "niet-professionele syndicus", wat dit ook moge wezen, ten aanzien van de mede-eigenaars geen afdoende garanties inzake adequaat beheer kan bieden.

Onverminderd de bemerking van de vorige spreker over wat verstaan dient te worden onder "niet-professionele syndicus", acht *de heer Raf Terwingen (CD&V)* het niet aangewezen te stellen dat het statuut van de syndicus bepalend is voor de vaststelling in welke mate aan de verplichting van een eenvoudige dan wel een gewone boekhouding moet worden voldaan. Het determinerende criterium is voor de CD&V-fractie steeds het aantal kavels (20) geweest. Naast het transparanter maken van de werking van de mede-eigendom strekt de wet van 2 juni 2010 tot een verbetering van het beheer van de mede-eigendom. Het lid kan dan ook niet instemmen met de voorgestelde wetswijziging die hieraan afbreuk doet.

M. Bert Schoofs (VB) fait remarquer que la gestion financière d'une copropriété concerne souvent des montants élevés. Il estime dès lors qu'il s'indique de mieux définir les notions utilisées. Pour la gestion de grandes copropriétés, un certain professionnalisme ainsi que la possibilité de conclure, en tant que syndic, des assurances professionnelles, ne sont certainement pas superflus.

M. Christian Brotcorne (cdH) fait remarquer que les objections qui viennent d'être formulées sont les mêmes que celles qui lui ont été communiquées par l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI). La commission pourrait dès lors envisager d'entendre cette organisation dans le cadre de ses travaux. Il estime ensuite que la modification législative proposée portera atteinte à l'efficacité et à la transparence de la loi du 2 juin 2010.

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) indique qu'elle a également reçu une note similaire de la Confédération des Immobiliers. Ces organisations défendent, à juste titre, leurs fédérations et leurs intérêts professionnels. Mais si l'on prête l'oreille aux copropriétaires mêmes, force est de constater qu'ils se réjouissent de cette modification de loi. Elle précise que la loi prévoit clairement qu'une comptabilité simplifiée constitue aussi une comptabilité. Cela signifie qu'elle doit refléter au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie, les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant tant du fonds de roulement que du fonds de réserve ainsi que celui des créances et des dettes des copropriétaires.

Le représentant du ministre de la Justice explique que le seuil de 20 lots (à l'exception des caves, garages et parkings) avait été instauré, à l'époque, pour améliorer la transparence et la gestion de la copropriété. Ce seuil a été créé au profit des copropriétaires et non des syndics.

Il ajoute que la disposition actuelle n'exclut nullement un syndic non professionnel qui dispose de qualifications suffisantes pour intervenir en tant que syndic d'une copropriété de plus de 20 lots soumise à la comptabilité en partie double.

Compte tenu des objections des intervenants précédents, *Mmes Carina Van Cauter (Open Vld) et Sarah Smeyers (N-VA)* présentent un amendement n° 2 qui tend à supprimer cet article.

*
* *

De heer Bert Schoofs (VB) merkt op dat het financiële beheer van een mede-eigendom vaak grote bedragen betreft. Hij acht het dan ook aangewezen om de gebruikte begrippen beter te definiëren. Bij het beheer van grote mede-eigendommen is een zeker professionalisme alsook de mogelijkheid om als syndicus professionele verzekeringen af te sluiten zeker niet overbodig.

De heer Christian Brotcorne (cdH) merkt op dat de eerder geformuleerde bezwaren dezelfde zijn als deze die hem werden meegedeeld door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV). De commissie zou dan ook kunnen overwegen om deze organisatie in het kader van haar werkzaamheden te horen. Hij meent voorts dat de voorgestelde wetswijziging de doeltreffendheid en de transparantie van de wet van 2 juni 2010 zal aantasten.

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) stipt aan dat ook zij een gelijkaardige nota van de Confederatie van Immobiliënberoepen heeft ontvangen. Deze organisaties verdedigen terecht hun federaties en professionele belangen doch als geluisterd wordt naar de stem van de mede-eigenaars zelf, dan kan alleen vastgesteld worden dat zij deze wetswijziging toejuichen. Zij stipt aan dat de wet duidelijk stelt dat een vereenvoudigde boekhouding óók een boekhouding uitmaakt. Dit betekent dat er minstens een weerspiegeling moet zijn van de ontvangsten en de uitgaven, de toestand van de kasmiddelen, de mutaties van de beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, het bedrag van zowel het werk- als het reservekapitaal alsook van de schuldvorderingen en schulden van de mede-eigenaars.

De vertegenwoordiger van de minister van Justitie verduidelijkt dat de drempel van 20 kavels (met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen) destijds werd ingevoerd om de transparantie en het beheer van de mede-eigendom te verbeteren. Deze drempel werd ingevoerd ten behoeve van de mede-eigenaars en niet van de syndici.

Voorts stipt hij aan dat de huidige bepaling een niet-professionele syndicus die over voldoende kwalificaties beschikt zeker niet uitsluit om als syndicus op te treden van een mede-eigendom van meer dan 20 kavels welke onderworpen is aan een dubbele boekhouding.

Gelet op de bezwaren van de vorige sprekers dienen de *dames Carina Van Cauter (Open Vld) en Sarah Smeyers (N-VA)* amendement nr. 2 in tot weglating van het artikel.

*
* *

L'amendement n° 2 tendant à supprimer l'article est adopté à l'unanimité.

Par dérogation à l'article 82, 1, du Règlement, l'ensemble de la proposition de loi, ainsi amendée, est adopté à l'unanimité.

La rapporteuse,

Kristien
VAN VAERENBERGH

La présidente,

Sarah
SMEYERS

Dispositions qui nécessitent une mesure d'exécution (Constitution, article 108): néant

Amendement nr. 2 tot weglating van het artikel wordt eenparig aangenomen.

In afwijking van artikel 82.1 Rgt. wordt het geheel van wetsvoorstel, zoals geamendeerd, eenparig aangenomen.

De rapporteur,

Kristien
VAN VAERENBERGH

De voorzitter,

Sarah
SMEYERS

Bepalingen die een uitvoeringsmaatregel vereisen (art. 108, Grondwet): geen