

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

23 juin 2020

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code civil, visant à accorder
la qualité de consommateur
à certaines associations
de copropriétaires**

(déposée par M. Maxime Prévot et
Mmes Vanessa Matz et Kathleen Verhelst)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

23 juni 2020

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek,
teneinde bepaalde verenigingen
van mede-eigenaars de hoedanigheid
van consument te verlenen**

(ingediend door de heer Maxime Prévot en
de dames Vanessa Matz en Kathleen Verhelst)

RÉSUMÉ

Lorsqu'un immeuble est la propriété de plusieurs copropriétaires, l'association des copropriétaires est chargée d'administrer l'immeuble et de le conserver de manière durable. Elle agit au nom et pour compte des copropriétaires qui composent l'association.

Dans bon nombre de cas, l'association est composée d'une large majorité de copropriétaires ayant eux-mêmes la qualité de consommateur lorsqu'ils agissent à titre individuel. Pourtant, la qualité de consommateur n'est pas reconnue dans ce cas-là à l'association des copropriétaires, ce qui permet à certaines firmes lui fournissant des prestations d'imposer des conditions anormalement désavantageuses.

Les auteurs estiment cette situation anormale et la proposition de loi vise donc à accorder la qualité de consommateur à l'association des copropriétaires lorsque la moitié au moins de la valeur totale des parts est détenue par des membres pouvant se prévaloir de la qualité de consommateur.

SAMENVATTING

Wanneer een gebouw eigendom is van meerdere eigenaars, moet de vereniging van mede-eigenaars het gebouw beheren en het duurzaam in stand houden. Die vereniging handelt namens en voor rekening van de mede-eigenaars, die deel uitmaken van de vereniging.

Veelal bestaat de vereniging voor het merendeel uit mede-eigenaars die, wanneer zij als individu optreden, de hoedanigheid van consument hebben. De vereniging van mede-eigenaars mag die hoedanigheid echter niet hebben; daardoor kunnen sommige bedrijven die voor dergelijke verenigingen prestaties leveren, ze abnormaal ongunstige voorwaarden opleggen.

De indieners van dit wetsvoorstel vinden dat zulks niet kan. Ze stellen derhalve voor de vereniging van mede-eigenaars de hoedanigheid van consument te verlenen indien minstens de helft van de totale waarde van de delen eigendom is van leden die de hoedanigheid van consument kunnen aanvoeren.

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
PS	: Parti Socialiste
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
CD&V	: Christen-Democratisch en Vlaams
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Open Vld	: Open Vlaamse liberalen en democraten
sp.a	: socialistische partij anders
cdH	: centre démocrate Humaniste
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
INDEP-ONAFH	: Indépendant - Onafhankelijk

<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>		<i>Afkorting bij de numerering van de publicaties:</i>	
DOC 55 0000/000	Document de la 55 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi	DOC 55 0000/000	Parlementair document van de 55 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA	Questions et Réponses écrites	QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral	CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV	Compte Rendu Analytique	CRABV	Beknopt Verslag
CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)	CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
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)

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'association des copropriétaires n'a pas de patrimoine immobilier, elle n'est propriétaire ni des lots privatifs de l'immeuble ni des éléments communs partagés entre les lots et les copropriétaires. Son objet légal et statutaire est d'administrer l'immeuble et de le conserver de manière durable en bon état grâce aux moyens financiers apportés en tout ou en partie par les copropriétaires. Elle n'exerce personnellement ni des activités commerciales, ni des activités industrielles ou libérales. Elle agit pour accomplir son objet, au nom et pour compte des copropriétaires qui composent l'association.

En ce sens, elle est appelée à consommer quotidiennement des biens et des services, elle pose des actes juridiques et conclut des contrats de biens et de services de toute nature. Par exemple, elle doit fournir les lots en produits de base, tels l'eau et l'énergie. Elle paie des assurances et les services qui sont nécessaires ou utiles, comme l'entretien des équipements collectifs. Elle doit également veiller à la réparation des éléments immobiliers endommagés ou devenus vétustes, comme le remplacement des canalisations d'eau fissurées qui fuient, la réparation ou la réfection des façades dont les bétons se désagrègent et chutent.

Elle doit faire réparer ou remplacer une toiture devenue poreuse laissant couler l'eau dès qu'il pleut. Elle doit aussi s'assurer que l'immeuble, les lots privatifs et les équipements communs répondent aux normes d'habitabilité et de sécurité régionales, nationales ou supranationales.

La personnalité juridique a été reconnue par la loi à l'association des copropriétaires pour la facilité de la gestion de l'immeuble, la simplification des tâches et la sécurité juridique vis-à-vis des cocontractants professionnels. La personne morale n'agit que comme coordinateur et rassembleur des tâches requises pour la conservation et l'administration des biens de chaque copropriétaire-personne physique à qui la loi reconnaît déjà expressément la qualité de consommateur.

Son action, comme celle des propriétaires-personnes physiques, n'a pas de finalité commerciale, professionnelle ou artisanale. C'est dans un but strictement privé qu'elle

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Wanneer een gebouw eigendom is van meerdere eigenaars, bezit de vereniging van mede-eigenaars geen vastgoed, noch de private kavels van het gebouw, noch de gemene delen die eigen zijn aan de kavels én aan de mede-eigenaars. Het wettelijk en statutair doel van die vereniging bestaat erin het gebouw te beheren en het duurzaam in goede staat te houden, met aanwending van de financiële middelen die de mede-eigenaars geheel of gedeeltelijk aandragen. De vereniging verricht geen commerciële of industriële activiteiten, en treedt niet op als vrij beroeper. De vereniging handelt in overeenstemming met haar doel, namens en voor rekening van de mede-eigenaars, die deel uitmaken van de vereniging.

De vereniging van mede-eigenaars dient dus constant goederen aan te kopen en voor dienstverlening te zorgen, rechtshandelingen te stellen en tot slot allerhande goederen- en dienstovereenkomsten te sluiten. Zo moet de vereniging erover waken dat alle kavels beschikken over de basisbehoeften, zoals water- en energiebevoorrading; zij betaalt voor verzekeringsdekking en alle noodzakelijke of nuttige dienstverlening (bijvoorbeeld onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen). Ook moet de vereniging zorgen voor de herstelling van beschadigde of versleten onderdelen van het gebouw; het kan daarbij gaan om de vervanging van waterleidingen die door scheurtjes zijn gaan lekken, of om de herstelling dan wel renovatie van gevels waar beton van afbrokkelt en naar beneden valt.

De vereniging moet een dak dat niet langer waterdicht is en bij een regenbui water doorlaat, doen herstellen of vervangen. Voorts moet zij erover waken dat het gebouw, de private kavels en de gemeenschappelijke voorzieningen beantwoorden aan de woonbaarheids- en veiligheidsnormen die door gewestelijke, federale of supranationale overheden worden opgelegd.

De wet verleent de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid opdat zij het gebouw vlotter zou kunnen beheren, haar taken makkelijker uitvoeren en jegens zakelijke medecontractanten rechtszekerheid hebben. De rechtspersoon is louter een coördinerend contactpunt voor de taken die vereist zijn voor de instandhouding en het beheer van de goederen van elke mede-eigenaar/natuurlijke persoon, die krachtens de wet al uitdrukkelijk de hoedanigheid van consument heeft.

Net als de eigenaars die tevens natuurlijke personen zijn, stelt ook de rechtspersoon geen handelingen met commerciële, professionele of ambachtsdoeleinden; de

conclut avec les différents prestataires des contrats de services et de fournitures. Pourtant, bien qu'elle agisse pour le compte exclusif des copropriétaires, même dans les cas où ceux-ci ont eux-mêmes la qualité de consommateur, cette qualité de consommateur n'est pas reconnue aux associations de copropriétaires.

La non-reconnaissance de cette qualité interdit à l'association des copropriétaires de bénéficier des protections légales reconnues aux consommateurs privés. À titre d'exemple, l'association des copropriétaires n'est nullement protégée contre l'imposition de contrats d'une durée trop longue concernant par exemple les fournitures ou les entretiens des équipements techniques (ascenseurs, chauffage, ...) ou d'autres contrats de mise en conformité "négociée" par des professionnels bien organisés face à des représentants des copropriétés; ce qui empêche le libre et efficace jeu de la concurrence; il en va de même pour le droit de bénéficier des mêmes délais de garantie (2 ans) que les consommateurs ordinaires ou de faire appel aux différents services de médiation pour les consommateurs.

Les auteurs estiment cette situation anormale et l'objet de la présente proposition de loi est donc de reconnaître la qualité de consommateur aux associations de copropriétaires afin d'éviter que les copropriétaires ne soient privés des protections dont bénéficient l'ensemble de consommateurs, pour autant que l'association des copropriétaires n'exerce pas d'activités commerciales, industrielles, artisanales ou libérales.

Maxime PRÉVOT (cdH)
Vanessa MATZ (cdH)
Kathleen VERHELST (Open Vld)

rechtspersoon sluit louter voor private doeleinden overeenkomsten met de verschillende bedrijven of personen die diensten verlenen of goederen leveren. Hoewel de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor rekening van die eigenaars optreedt, heeft die vereniging niet de hoedanigheid van consument, ook al hebben bepaalde mede-eigenaars die hoedanigheid wel.

Doordat de vereniging van mede-eigenaars die hoedanigheid wordt ontzegd, gelden voor haar niet de wettelijke beschermingsmechanismen die de private consumenten wel genieten. Zo is de vereniging van mede-eigenaars geenszins beschermd tegen het opleggen van overeenkomsten met een te lange looptijd, bijvoorbeeld voor het leveren of het onderhouden van technische voorzieningen (liften, verwarming enzovoort), of van andere aanpassingsovereenkomsten die goed georganiseerde professionals "overeenkomen" met vertegenwoordigers van mede-eigendommen. Zulks houdt in dat de mededinging niet kan spelen noch effect sorteren. De vereniging van mede-eigenaars heeft al evenmin recht op dezelfde garantietermijn (twee jaar) als de gewone consumenten, en mag geen beroep doen op de diverse ombudsdiensten bij wie de consumenten wél kunnen aankloppen.

De indieners vinden dit een abnormale situatie. Dit wetsvoorstel strekt er derhalve toe de verenigingen van mede-eigenaars de hoedanigheid van consument te verlenen, zodat de mede-eigenaars niet de beschermingsregeling wordt ontzegd waarover alle consumenten beschikken. Daarbij zou wel de voorwaarde gelden dat de verenigingen van mede-eigenaars geen commerciële, industriële of ambachtelijke activiteiten mogen verrichten, of als vrij beroeper optreden.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

Dans le livre 3, titre 4, sous-titre 3, chapitre 2 du Code Civil, est insérée une sous-section *2bis* intitulée comme suit:

“De la qualité de consommateur de l'association des copropriétaires”.

Art. 3

Dans la section *2bis* précitée, il est inséré un article 3.86/1, rédigé comme suit:

“Art. 3.86/1. Les dispositions du livre VI du Code de droit économique sont applicables à l'association des copropriétaires ayant acquis la personnalité juridique suivant les dispositions de l'article 3.86 et agissant dans le cadre des dispositions du présent chapitre, pour autant qu'elle n'exerce pas d'activités commerciales, industrielles, artisanales ou libérales.

L'association des copropriétaires est présumée ne pas exercer d'activités commerciales, industrielles, artisanales ou libérales lorsque 50 % au moins de la valeur totale des lots de l'immeuble ou du groupe d'immeubles dont cette association assure la conservation et l'administration est détenue par des personnes n'exerçant pas de telles activités.”.

10 janvier 2020

Maxime PRÉVOT (cdH)
Vanessa MATZ (cdH)
Kathleen VERHELST (Open Vld)

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

In boek 3, titel 4, ondertitel 3, hoofdstuk 2, van het Burgerlijk Wetboek wordt een afdeling *2bis* ingevoegd, met als opschrift:

“Hoedanigheid van consument van de vereniging van mede-eigenaars”.

Art. 3

In de voormelde afdeling *2bis* wordt een artikel 3.86/1 ingevoegd, luidende:

“Art. 3.86/1. De bepalingen van boek VI van het Wetboek van economisch recht zijn van toepassing op de vereniging van mede-eigenaars die overeenkomstig de bepalingen van artikel 3.86 rechtspersoonlijkheid heeft verkregen en in het raam van de bepalingen van dit hoofdstuk handelt, maar geen commerciële, industriële of ambachtelijke activiteiten verricht, noch als vrij beroeper optreedt.

De vereniging van mede-eigenaars wordt geacht geen commerciële, industriële of ambachtelijke activiteiten te verrichten noch als vrij beroeper op te treden indien minstens 50 % van de totale waarde van de kavels van het gebouw of van de groep van gebouwen waarvan deze vereniging de instandhouding en het beheer ten laste neemt, eigendom is van personen die geen dergelijke activiteiten uitoefenen.”.

10 januari 2020