

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

27 mars 2023

PROPOSITION DE LOI

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

Amendements

Voir:

Doc 55 **1372/ (2019/2020):**

- 001: Proposition de loi M. Maxime Prévot et
Mmes Matz et Verhelst.
002: Amendement.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

27 maart 2023

WETSVOORSTEL

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

Amendementen

Zie:

Doc 55 **1372/ (2019/2020):**

- 001: Wetsvoorstel van de heer Maxime Prévot en
de dames Matz en Verhelst.
002: Amendement.

09239

N° 2 de M. **Maxime Prévot**

Intitulé

Remplacer l'intitulé par ce qui suit:

“Proposition de loi modifiant le Code civil et le Code de droit économique, visant à accorder la qualité de consommateur à certaines associations de copropriétaires”.

JUSTIFICATION

La proposition initiale modifie uniquement le Code civil, elle est complétée par les amendements ci-dessous qui modifient également le Code de droit économique. Dès lors, nous souhaitons adapter l'intitulé de la proposition de loi.

Maxime Prévot (Les Engagés)

Nr. 2 van de heer **Maxime Prévot**

Opschrift

Het opschrift vervangen als volgt:

“Wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek en van het Wetboek van economisch recht, teneinde bepaalde verenigingen van mede-eigenaars de hoedanigheid van consument te verlenen”.

VERANTWOORDING

Het oorspronkelijke wetsvoorstel beoogt alleen het Burgerlijk Wetboek te wijzigen; de onderstaande amendementen strekken ertoe in deze aangelegenheid ook het Wetboek van economisch recht te wijzigen. Derhalve wordt verzocht om ook het opschrift van het wetsvoorstel aan te passen.

N° 3 de M. **Maxime Prévot**Art. 1/1 (*nouveau*)**Insérer un article 1/1, rédigé comme suit:**

“Art. 1/1. Dans l’article 1.1 du Code de droit économique, le point 2°, est complété par le membre de phrase suivant:

‘est également considérée comme consommateur toute association au sens de l’article 3.85 du Code civil lorsqu’au moins la moitié des lots de l’immeuble ou du groupe d’immeubles en copropriété forcée dont l’association assure la conservation et l’administration est exclusivement ou principalement affectée à l’habitation conformément aux statuts de la copropriété tels que définis à l’article 3.85 du Code civil;’”

JUSTIFICATION

À la lecture des avis, notamment celui de la Fédération des Notaires, du SPF Économie et du Professeur Sagaert, il semble préférable d’élargir la portée de la notion de consommateur dans la définition donnée dans le Code de droit économique afin d’y inclure les associations de copropriétaires lorsque certaines conditions sont remplies. En effet, le Code de droit économique définit les notions d’entreprises et de consommateur; par souci de clarté juridique, nous proposons donc de compléter le point relatif à la définition de “consommateur” (article 1.1 point 2° du CDE) en prévoyant d’accorder la qualité de consommateur à certaines associations de copropriétaires. Nous assurons ainsi une concordance entre les dispositions présentes dans le Code civil et celles inscrites dans le Code de Droit économique.

Le critère retenu tient compte des suggestions de la Fédération des notaires et du professeur Sagaert et renvoie à l’affectation des parcelles telles que définies dans les statuts de la copropriété (au lieu du règlement intérieur de la copropriété).

Maxime Prévot (Les Engagés)

Nr. 3 van de heer **Maxime Prévot**Art. 1/1 (*nieuw*)**Een artikel 1/1 invoegen, luidende:**

“Art. 1/1. In artikel 1.1 van het Wetboek van economisch recht wordt de bepaling onder 2° aangevuld met de volgende woorden:

‘wordt eveneens beschouwd als een consument, iedere vereniging in de zin van artikel 3.85 van het Burgerlijk Wetboek wanneer minstens de helft van de kavels van het gebouw of van de groep van gebouwen in gedwongen mede-eigendom waarvan deze vereniging de instandhouding en het beheer ten laste neemt, uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd is voor bewoning overeenkomstig de statuten van de mede-eigendom zoals bepaald in artikel 3.85 van het Burgerlijk Wetboek;’”

VERANTWOORDING

Na lezing van de adviezen van met name de Federatie van het Belgisch Notariaat, de FOD Economie en professor Sagaert lijkt het raadzamer om de reikwijdte van het begrip ‘consument’ in de definitie van het Wetboek van economisch recht uit te breiden tot de verenigingen van mede-eigenaren wanneer aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Het Wetboek van economisch recht definieert immers de begrippen ‘onderneming’ en ‘consument’; met het oog op de juridische duidelijkheid wordt derhalve voorgesteld om het punt betreffende de definitie van ‘consument’ (artikel 1.1, 2°, van het Wetboek van economisch recht) aldus aan te vullen dat bepaalde verenigingen van mede-eigenaren ook de hoedanigheid van ‘consument’ wordt verleend. Zo wordt de samenhang gewaarborgd tussen de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en die van het Wetboek van economisch recht.

Het gebruikte criterium houdt rekening met de suggesties van de Federatie van het Belgisch Notariaat en van professor Sagaert en verwijst naar de bestemming van de kavels, zoals bepaald in de statuten van de mede-eigendom (in plaats van het reglement van interne orde van de mede-eigendom).

N° 4 de M. **Maxime Prévot**

Art. 2

Remplacer cet article par ce qui suit:

“Art. 2. Dans le livre 3, titre 4, sous-titre 3, chapitre 2 du Code civil, est insérée une sous-section 2/1 intitulée comme suit:

‘Sous-section 2/1. De la qualité de consommateur de l’association des copropriétaires’”

Maxime Prévot (Les Engagés)

Nr. 4 van de heer **Maxime Prévot**

Art. 2

Dit artikel vervangen als volgt:

“Art. 2. In boek 3, titel 4, ondertitel 3, hoofdstuk 2, van het Burgerlijk Wetboek wordt een afdeling 2/1 ingevoegd, met als opschrift:

‘Afdeling 2/1. Hoedanigheid van consument van de vereniging van mede-eigenaars’”

N° 5 de M. **Maxime Prévot**

Art. 3

Remplacer l'article 3.86/1 proposé par ce qui suit:

“Art. 3.86/1. L'association de copropriétaires est présumée agir en tant que consommateur, et peut dès lors se prévaloir des dispositions applicables aux consommateurs tels que définis à l'article I.1, 2°, du Code de droit économique, lorsqu'au moins la moitié des lots de l'immeuble ou du groupe d'immeubles en copropriété forcée dont l'association assure la conservation et l'administration est exclusivement ou principalement affectée à l'habitation conformément aux statuts de la copropriété tels que définis à l'article 3.85.

Les conventions conclues par une association de copropriétaires ne sont pas affectées par un changement de statut de celle-ci lorsque ce changement survient pendant l'exécution dudit contrat.

Il appartient à l'association de copropriétaires de prouver sa qualité de consommateur auprès de ses cocontractants.”

JUSTIFICATION

Cet amendement s'inscrit dans la continuité des avis reçus sur la proposition initiale.

Alinéa 1^{er}

Les dispositions applicables aux consommateurs se trouvent non seulement dans différents livres du Code de droit économique mais également dans le Code civil. Il est important que les associations de copropriétaires répondant aux conditions requises puissent bénéficier de la qualification de consommateur et ainsi se prévaloir de toutes les dispositions édictées en faveur des consommateurs.

Les consommateurs sont définis au point 2° de l'article I.1 du CDE, nous proposons d'élargir la portée de cette définition

Nr. 5 van de heer **Maxime Prévot**

Art. 3

Het voorgestelde artikel 3.86/1 vervangen als volgt:

“Art. 3.86/1. De vereniging van mede-eigenaars wordt geacht als consument te handelen en kan dus de bepalingen aanvoeren die van toepassing zijn op de consumenten zoals bepaald in artikel I.1, 2°, van het Wetboek van economisch recht, indien minstens de helft van de kavels van het gebouw of van de groep van gebouwen in gedwongen mede-eigendom waarvan de vereniging de instandhouding en het beheer ten laste neemt, uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, overeenkomstig de statuten van mede-eigendom zoals bepaald in artikel 3.85.

Een wijziging van de statuten van de vereniging van mede-eigenaars heeft geen impact op de door die vereniging gesloten overeenkomsten indien die wijziging voorvalt tijdens de uitvoering van de overeenkomst.

Het komt de vereniging van mede-eigenaars toe haar hoedanigheid als consument aan te tonen tegenover de medecontractanten.”

VERANTWOORDING

Dit amendement ligt in het verlengde van de adviezen over het oorspronkelijke wetsvoorstel.

Eerste lid

Niet enkel het Wetboek van economisch recht (WER) bevat in verscheidene boeken bepalingen die op de consument van toepassing zijn, maar ook het Burgerlijk Wetboek. Het is belangrijk dat verenigingen van mede-eigenaars die aan de vereiste voorwaarden voldoen, als consument kunnen worden gekwalificeerd en aldus alle bepalingen ten gunste van de consument kunnen doen gelden.

Het begrip “consument” wordt gedefinieerd in de bepaling onder 2° van artikel I.1 van het WER. De indiener van

afin de rendre ce régime applicable aux associations de copropriétaires répondant aux conditions requises.

Le critère retenu tient compte des suggestions de la Fédération des notaires et du Professeur Sagaert et renvoie à l'affectation des parcelles telles que définies dans les statuts de la copropriété (au lieu du règlement intérieur de la copropriété).

Alinéa 2

Ce point a été soulevé par plusieurs parties consultées, la CIB Vlaanderen, le Professeur Sagaert, la Fédération des Notaires. Pour plus de sécurité juridique et de transparence pour les cocontractants des associations de copropriétaires, il semble en effet opportun de régler l'hypothèse d'un changement de statut de l'ACP survenant pendant l'exécution d'un contrat. Le critère de l'affectation exclusive ou principale de la moitié des lots de l'immeuble ou du groupe d'immeubles implique que le changement de statut de certains lots peut affecter le régime applicable à l'association de copropriétaires. Si un tel changement survenait, les contrats en cours ne seraient pas affectés pendant la durée de l'exécution. Le changement de qualification n'impactera donc seulement que les contrats conclus ultérieurement.

Alinéa 3

La question de la charge de la preuve a été soulevée par la Fédération des notaires dans son avis rendu à la Commission. Afin de préciser ce point, nous introduisons un nouvel alinéa qui clarifie les choses sur ce point; la charge de la preuve incombe à l'association de copropriétaires. À la demande de son cocontractant ou d'une autorité judiciaire, l'association de copropriétaires doit pouvoir prouver qu'elle remplit le critère suivant "au moins la moitié des lots de l'immeuble ou du groupe d'immeubles en copropriété forcée dont l'association assure la conservation et l'administration est exclusivement ou principalement affectée à l'habitation conformément aux statuts de la copropriété tels que définis à l'article 3.85."

Maxime Prévot (Les Engagés)

het amendement stelt voor om de reikwijdte van die definitie te verruimen opdat de regeling ook van toepassing zou zijn op de verenigingen van mede-eigenaars die aan de vereiste voorwaarden voldoen.

Het gehanteerde criterium houdt rekening met de suggesties van de Federatie van het Belgisch Notariaat (FedNot) en van professor Sagaert en verwijst naar de bestemming van de kavels, zoals bepaald in de statuten van de mede-eigendom (in plaats van het reglement van interne orde van de mede-eigendom).

Tweede lid

Meerdere geraadpleegde partijen (CIB Vlaanderen, professor Sagaert, Fednot) hebben dit punt aangekaart. Teneinde de medecontractanten van de verenigingen van mede-eigenaars meer rechtszekerheid en transparantie te verschaffen, lijkt het inderdaad raadzaam in een regeling te voorzien ingeval de statuten van de vereniging van mede-eigenaars worden gewijzigd tijdens de uitvoering van een overeenkomst. Het criterium dat minstens de helft van de kavels van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend of hoofdzakelijk voor wonen bestemd moet zijn, impliceert dat de op de vereniging van mede-eigenaars toepasselijke regeling kan wijzigen als de status van sommige kavels wijzigt. Een dergelijke wijziging zou geen invloed hebben op de uitvoering van reeds bestaande contracten zolang die lopen. De gewijzigde kwalificatie zal bijgevolg enkel een impact hebben op de later gesloten overeenkomsten.

Derde lid

De kwestie van de bewijslast werd door de Federatie van het Belgisch Notariaat in haar advies aan de commissie aangekaart. Duidelijkheidshalve wil de indiener daartoe een nieuw lid invoegen; de bewijslast rust op de vereniging van mede-eigenaars. Op verzoek van haar medecontractant of van een gerechtelijke overheid dient de vereniging van mede-eigenaars te kunnen bewijzen dat ze beantwoordt aan het criterium dat "minstens de helft van de kavels van het gebouw of van de groep van gebouwen in gedwongen mede-eigendom waarvan deze vereniging de instandhouding en het beheer ten laste neemt, uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd is voor bewoning overeenkomstig de statuten van de mede-eigendom zoals bepaald in artikel 3.85".