

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

26 juin 2023

PROPOSITION DE LOI

**étendant la loi du 3 juillet 2005
relative aux droits des volontaires
aux associations des copropriétaires**

Amendements

Voir:

Doc 55 **1531/ (2019/2020):**

00x: Proposition de loi de M. Wollants et M. D'Haese.

002: Avis du Conseil d'État.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

26 juni 2023

WETSVOORSTEL

**tot uitbreiding van de wet van 3 juli 2005
betreffende de rechten van vrijwilligers
tot de verenigingen van mede-eigenaars**

Amendementen

Zie:

Doc 55 **1531/ (2019/2020):**

001: Wetsvoorstel van de heer Wollants en de heer D'Haese.

002: Advies van de Raad van State.

09713

N° 1 de M. **Wollants et consorts**

Intitulé

Remplacer les mots “aux associations des copropriétaires” **par les mots** “aux personnes qui sont titulaires d’un droit personnel ou réel sur le bâtiment en copropriété forcée”.

JUSTIFICATION

Le Conseil d’État, section de législation, recommande de renvoyer dans l’intitulé à la nouvelle catégorie de volontaires.

Nr. 1 van de heer **Wollants c.s.**

Opschrift

De woorden “tot de verenigingen van mede-eigenaars” **vervangen door de woorden** “tot personen die houder zijn van een persoonlijk of zakelijk recht op het gebouw in gedwongen mede-eigendom”.

VERANTWOORDING

De Raad van State, afdeling wetgeving, beveelt aan om in het opschrift te verwijzen naar de nieuwe categorie van vrijwilligers.

Bert Wollants (N-VA)
Katrien Houtmeyers (N-VA)
Björn Anseeuw (N-VA)
Wim Van der Donckt (N-VA)

N° 2 de M. Wollants et consorts

Art. 2

Dans l'article 3, 2°, proposé, remplacer les mots "et les personnes physiques qui gèrent le quotidien d'un immeuble pour l'association des copropriétaires" par les mots "et les personnes qui sont titulaires d'un droit personnel ou réel sur le bâtiment en copropriété forcée."

JUSTIFICATION

Selon la doctrine, un volontaire effectue des actes matériels et, de manière très sporadique, des actes juridiques. Or, le champ d'application de la loi a été étendu en 2019 aux personnes chargées d'un mandat et aux membres d'un organe de gestion d'une organisation; ces volontaires mandataires posent indéniablement des actes juridiques en cette qualité.

L'objectif de la proposition n'est pas de faire en sorte qu'un volontaire assume au sein d'une association de copropriétaires, à côté du syndic, une responsabilité partagée ou totale concernant la gestion des parties collectives. Le Conseil d'État, section de législation, suggère de supprimer les mots "qui gèrent le quotidien d'un immeuble pour l'association des copropriétaires" et de les remplacer par une référence à l'exécution d'actes et de tâches matériels ou par une définition similaire. Étant donné que la loi sur les volontaires ne précise pas la nature de l'activité exercée par un volontaire et que la réalisation d'actes ou de tâches matériels est l'essence même du volontariat, il nous semble préférable de ne pas définir l'activité.

La proposition vise à ne faire entrer dans le champ d'application de la loi du 3 juillet 2005 que les personnes qui sont titulaires d'un droit personnel ou réel sur un immeuble en copropriété forcée. Comme le souligne à juste titre le Conseil d'État, section de législation, le fait de limiter le champ d'application à "ces personnes" poursuit un objectif légitime, à savoir éviter un usage impropre de la possibilité d'avoir recours à des volontaires au sein d'un immeuble à appartements. La loi sur les volontaires ne prévoit elle-même qu'une seule disposition anti-abus: un volontaire ne peut accomplir aucune activité qui soit exercée par la même personne et pour la même organisation dans le cadre d'un contrat de travail, d'un contrat de services ou d'une désignation statutaire (article 3, 1°, d), de la loi du 5 juillet 2005). Il est dès lors évident qu'un volontaire visé par cette proposition ne pourra pas en même

Nr. 2 van de heer Wollants c.s.

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, 2°, de woorden "en van de natuurlijke personen die het dagelijks toezicht uitoefenen voor de vereniging van mede-eigenaars" vervangen door de woorden "en de personen die houder zijn van een persoonlijk of zakelijk recht op het gebouw in gedwongen mede-eigendom."

VERANTWOORDING

Volgens de rechtsleer stelt een vrijwilliger materiële handelingen en zeer sporadisch een rechtshandeling. Met de uitbreiding in 2019 naar de personen belast met een mandaat of die lid zijn van een bestuursorgaan van een organisatie stellen deze vrijwilligers-mandatarissen in die hoedanigheid uiteraard rechtshandelingen.

Het voorstel heeft niet de bedoeling dat een vrijwilliger binnen een vereniging van mede-eigenaars een gedeelte of gehele verantwoordelijkheid voor het beheer van collectieve delen op zich neemt naast de syndicus. De Raad van State, afdeling wetgeving, adviseert de woorden "die het dagelijks toezicht uitoefenen voor de vereniging van mede-eigenaars" weg te laten en te vervangen door een verwijzing naar de uitvoering van materiële handelingen of taken, of door een gelijkaardige omschrijving. Aangezien de vrijwilligerswet de aard van de activiteit die een vrijwilliger verricht niet nader omschrijft en het verrichten van materiële handelingen of taken de essentie is van vrijwilligerswerk, lijkt het ons beter een omschrijving van de activiteit weg te laten.

Het voorstel beoogt uitsluitend personen die houder zijn van een persoonlijk of zakelijk recht op een gebouw in gedwongen mede-eigendom waarop dit recht betrekking heeft onder de toepassing van de wet van 3 juli 2005 te brengen. Zoals de Raad van State, afdeling wetgeving, terecht opmerkt, heeft de beperking tot "deze personen" het legitiem oogmerk te vermijden dat een oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om vrijwilligers in te zetten binnen een appartementsgebouw. De vrijwilligerswet voorziet zelf slechts in één misbruikbepaling m.n. dat een vrijwilliger geen activiteit mag verrichten die door dezelfde persoon en voor dezelfde organisatie wordt verricht in het kader van een arbeidsovereenkomst, een dienstencontract of een aanstelling als statutair personeelslid (artikel 3, 1°, d), wet van 5 juli 2005). Meteen wordt duidelijk dat een vrijwilliger die door dit voorstel wordt

temps endosser le rôle de gardien d'immeuble (concierge) pour l'association des copropriétaires.

beoogd, niet tegelijk huisbewaarder (conciërge) kan zijn voor de vereniging van mede-eigenaars.

Bert Wollants (N-VA)
Katrien Houtmeyers (N-VA)
Björn Anseeuw (N-VA)
Wim Van der Donckt (N-VA)