

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1992-1993 (*)

7 APRIL 1993

WETSONTWERP

**tot wijziging en aanvulling van de bepalingen
van het Burgerlijk Wetboek betreffende
de medeëigendom**

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1)

UITGEBRACHT DOOR MEVR. de T'SERCLAES

DAMES EN HEREN,

Uw Commissie heeft dit ontwerp besproken tijdens de vergaderingen van 20 januari en 3 en 10 maart 1993.

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Ylieff

A. — Vaste leden :

C.V.P. HH. De Clerck, Desmet,
Mevr. Merckx-Van Goye,
HH. Vandeurzen, Van
Parys.
P.S. HH. Eerdeken, Mayeur,
Minet, Ylieff.
V.L.D. HH. Berben, Dewael, Ver-
wilghen.
S.P. HH. Landuyt, Swennen,
Vande Lanotte.
P.R.L. H. Duquesne, Mevr. Sten-
gers.
P.S.C. H. Beaufays, Mevr. de T'Ser-
claes.
Ecolo/
Agalev
VI. Mevr. Dillen.
Blok
V.U. H. Van Vaerenbergh.

B. — Plaatsvervangers :

H. Breyne, Mevr. Leysen, H. Van-
dendriessche, N., N., N.
Mevr. Burgeon (C.), HH. Canon,
Poty, Van der Biest, Walry.
HH. Chevalier, Coveliers, Kemp-
naire, Platteau.
HH. De Mol, Logist, Peeters (J.),
Van der Sande.
HH. De Decker, Reynders, Simonet.
Mevr. Corbisier-Hagon, HH. Hol-
logne, Poncelet.
Mevr. Aelvoet, HH. Brisart, Dallons.
HH. Annemans, Van Overmeire.
HH. Lauwers, N.

Zie :

- 851 - 92 / 93 :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N° 2 tot 6 : Amendementen.

Zie ook :

- N° 8 : Tekst aangenomen door de Commissie.

(*) Tweede zitting van de 48^e zittingsperiode.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1992-1993 (*)

7 AVRIL 1993

PROJET DE LOI

**modifiant et complétant les dispositions du
Code civil relatives à la
copropriété**

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)

PAR MME de T'SERCLAES

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre Commission a examiné ce projet de loi au cours de ses réunions des 20 janvier, 3 et 10 mars 1993.

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Ylieff

A. — Titulaires :

C.V.P. MM. De Clerck, Desmet,
Mme Merckx-Van Goye,
MM. Vandeurzen, Van
Parys.
P.S. MM. Eerdeken, Mayeur,
Minet, Ylieff.
V.L.D. MM. Berben, Dewael, Ver-
wilghen.
S.P. MM. Landuyt, Swennen,
Vande Lanotte.
P.R.L. M. Duquesne, Mme Sten-
gers.
P.S.C. M. Beaufays, Mme de T'Ser-
claes.
Ecolo/
Agalev
VI. M. Simons, Mme Vogels.
Blok
V.U. M. Van Vaerenbergh.

B. — Suppléants :

H. Breyne, Mme Leysen, M. Van-
dendriessche, N., N., N.
Mme Burgeon (C.), MM. Canon,
Poty, Van der Biest, Walry.
MM. Chevalier, Coveliers, Kemp-
naire, Platteau.
MM. De Mol, Logist, Peeters (J.),
Van der Sande.
MM. De Decker, Reynders, Simonet.
Mme Corbisier-Hagon, MM. Hol-
logne, Poncelet.
Mme Aelvoet, MM. Brisart, Dallons.
MM. Annemans, Van Overmeire.
MM. Lauwers, N.

Voir :

- 851 - 92 / 93 :

- N° 1 : Projet de loi.
- N° 2 à 6 : Amendements.

Voir aussi :

- N° 8 : Texte adopté par la Commission.

(*) Deuxième session de la 48^e législature.

I. — INLEIDING DOOR DE VICE-EERSTE MINISTER EN MINISTER VAN JUSTITIE

« Het ontwerp dat vandaag door de regering wordt voorgesteld, is zeer belangrijk omdat het oplossingen wil aanreiken voor problemen die tal van medeburgers het leven zuur maken : vele mensen hebben immers dagelijks af te rekenen met moeilijkheden veroorzaakt door de thans achterhaalde wet van 8 juli 1924, die in het Burgerlijk Wetboek een artikel 577*bis* betreffende de medeëigendom heeft ingevoegd.

Zowel medeëigenaars als huurders wachten vol ongeduld op de goedkeuring van de onderhavige wet, zoals blijkt uit de talrijke brieven die de minister elke dag ontvangt. Eigenaardig genoeg is die post niet afkomstig van drukkingsgroepen of representatieve verenigingen, maar van burgers die uit eigen naam schrijven.

Het gaat hier om een technische materie. De vorige minister van Justitie heeft destijds reeds een groep deskundigen met de voorbereiding van een tekst belast. Dit ontwerp is het resultaat van hun werkzaamheden.

De heer Jacques Hansenne, pro-decaan van de faculteit rechtswetenschappen van de Universiteit van Luik en voorzitter van de groep, heeft zich onverdrotten ingezet om de hervorming tot een goed einde te brengen. De regering is van oordeel dat de werkzaamheden van de commissie alleen maar goed kunnen varen bij de aanwezigheid van deze onbetwiste specialist ter zake en ze heeft hem dan ook uitgenodigd om als deskundige aan de besprekingen deel te nemen.

In 1924 is het Burgerlijk Wetboek vrij beknopt geweest met betrekking tot de medeëigendom. Artikel 577*bis* is onderverdeeld in 11 paragrafen en slechts drie daarvan (de §§ 9, 10 en 11) hebben betrekking op de gedwongen medeëigendom.

In die tijd verliet de wetgever zich op de wijsheid en de verbeeldingskracht van de mensen uit de praktijk. Notarissen en magistraten hebben inderdaad de meeste problemen die door de wet van 1924 niet werden geregeld, op een bevredigende wijze kunnen oplossen of zelfs voorkomen. Maar er doken dan weer andere moeilijkheden op, die uitsluitend door de wetgever kunnen worden geregeld.

De regering heeft evenwel niet willen overdrijven door werkelijk alles in een regelgeving vast te leggen. In een dergelijk geval moet men niet trachten een tekst op te stellen die dermate volledig is dat zelfs voor alle bijzondere gevallen in een oplossing is voorzien. Het jammerlijke Franse voorbeeld toont aan dat een dergelijke tekst voor meer problemen zorgt dan hij er regelt en dat onze hoven en rechtbanken door werk zouden worden overspoeld.

I. — EXPOSE INTRODUCTIF DU VICE-PREMIER MINISTRE ET MINISTRE DE LA JUSTICE

« Le projet que le gouvernement propose aujourd'hui est fort important parce qu'il entend apporter des solutions à des questions qui empoisonnent la vie de bon nombre de citoyens : ceux qui vivent quotidiennement les problèmes que pose une loi actuellement dépassée, la loi du 8 juillet 1924 qui a inséré dans notre code civil l'article 577*bis* relatif à la copropriété.

Copropriétaires comme locataires, attendent avec impatience le vote de cette loi; le nombre de courrier que nous recevons en témoigne. Fait remarquable, ce courrier n'émane pas de groupes de pression ou d'associations représentatives quelconques, il émane de citoyens qui nous écrivent en leur nom personnel.

La matière est technique. Le précédent Ministre de la Justice avait déjà, en son temps, fait installer un groupe d'experts dont la mission fut de préparer un texte. Le projet actuel est le résultat de leurs travaux.

Monsieur Jacques Hansenne, pro-doyen de la faculté de droit de l'Université de Liège, a présidé ce groupe et s'est dépensé sans compter pour l'aboutissement de cette réforme. Jugeant que les travaux de la commission ne pourraient qu'être rehaussés par la présence de ce spécialiste incontesté de la matière, le gouvernement l'a invité à participer, à titre d'expert, aux discussions.

En 1924, le Code civil est laconique en ce qui concerne la copropriété. L'article 577*bis* est divisé en 11 paragraphes dont trois seulement (les paragraphes 9, 10 et 11) concernent la copropriété forcée.

A l'époque, le législateur avait parié sur la sagesse et l'imagination de la pratique. Si notaires et magistrats ont pu régler voire prévenir de façon satisfaisante la majorité des questions laissées en suspens par la loi de 1924, certains problèmes sont apparus, qui ne peuvent être réglés que par le législateur.

Le gouvernement n'a toutefois pas voulu sombrer dans le « réglementarisme ». Il faut se garder en la circonstance de vouloir un texte à ce point complet que tous les cas particuliers auxquels on peut penser y trouveraient solution. Un tel texte, l'exemple français est suffisamment malheureux à ce sujet, conduirait à poser plus de problèmes qu'il n'en réglerait tout en submergeant nos cours et tribunaux.

Het ontwerp is onderverdeeld in vier titels :

- I. Gedwongen medeëigendom in het algemeen
- II. Gedwongen medeëigendom van gebouwen en groepen van gebouwen.
- III. Wijzigingsbepalingen
- IV. Overgangsbepalingen

I. GEDWONGEN MEDEEIGENDOM IN HET ALGEMEEN

Boek II, titel II, hoofdstuk III van het Burgerlijk Wetboek, dat thans het opschrift « Medeëigendom » draagt, wordt onderverdeeld in twee afdelingen : de eerste afdeling bevat de algemene bepalingen en heeft als opschrift « Gewone medeëigendom en gedwongen medeëigendom in het algemeen », terwijl de tweede afdeling (« Gedwongen medeëigendom van gebouwen en groepen van gebouwen ») betrekking heeft op bepaalde gebouwen die door hun aard een specifieke regelgeving vereisen. Zo is het bijvoorbeeld voor een zwembad of een parkeerplaats in medeëigendom niet nodig in de verplichte instelling van een algemene vergadering te voorzien.

De eerste tien paragrafen van artikel 577bis worden in de eerste afdeling gegroepeerd onder artikel 577-2. De paragrafen 1 tot 8 hebben betrekking op de gewone medeëigendom en de paragrafen 9 en 10 zijn van toepassing op ieder gebouw in gedwongen medeëigendom.

Het ontwerp behoudt de bestaande teksten, op drie kleine wijzigingen na.

1. De eerste volzin van het bestaande artikel 577bis, § 9, luidt als volgt : « *Onverdeelde onroerende goederen echter die, als bijzaak, bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheidene, aan verschillende eigenaars toebehorende erven, zijn niet vatbaar voor verdeling.* »

De woorden « *als bijzaak* » hebben aanleiding gegeven tot heel wat geschillen, zodat het aangewezen leek die te schrappen. Aangezien het onverdeelde goed gekenmerkt wordt door het feit dat het bestemd is tot gemeenschappelijk gebruik van onderscheiden erven en tot hun dienst staat, geldt de regeling van de gedwongen medeëigendom. In dat verband wordt aan de filosofie van de tekst van 1924 dus niet geraakt.

2. Die goederen in gedwongen medeëigendom kunnen niet vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het erf waartoe zij behoren.

Allereerst wordt door het ontwerp een materiële fout van de wetgever van 1924 rechtgezet. Zo spreekt het voor zich dat de medeëigenaars van bijvoorbeeld een gemeenschappelijke binnenplaats in onderlinge overeenstemming een erfdienstbaarheid van doorgang kunnen verlenen. Niet zozeer de onverdeelde goederen zelf, maar het aandeel in die goederen kon niet worden vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen dan samen met het erf waarmee het onlosmakelijk verbonden is.

Le projet est divisé en quatre titres :

- I. De la copropriété forcée en général
- II. De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis
- III. Dispositions modificatives
- IV. Dispositions transitoires

I. DE LA COPROPRIETE FORCEEE EN GENERAL

Le chapitre III du titre II du Livre II du Code civil, actuellement intitulé « De la copropriété » est divisé en deux sections : la première contient les dispositions générales et est intitulée « De la copropriété ordinaire et de la copropriété forcée en général » tandis que la seconde (« De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis ») concerne certains immeubles qui, en raison de leur nature, requièrent une réglementation plus spécifique. Ainsi par exemple ne conviendrait-il pas d'imposer, pour une piscine ou un parking en copropriété, la constitution d'une assemblée.

Les dix premiers paragraphes de l'article 577bis sont regroupés dans la première section sous l'article 577-2. Les paragraphes 1^{er} à 8 concernent la copropriété ordinaire tandis que les paragraphes 9 et 10 s'appliquent à tout immeuble faisant l'objet d'une copropriété forcée.

Le projet maintient ces textes en l'état à l'exception de trois petites modifications.

1. L'article 577bis, § 9, est actuellement libellé comme suit : « *Néanmoins, les biens immobiliers indivis qui sont affectés à titre d'accessoire à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.* »

Les mots « à titre d'accessoires » ont donné lieu à énormément de controverses de telle façon qu'il a semblé préférable de les supprimer. Dès lors que le bien indivis présente la caractéristique d'être affecté à l'usage commun d'héritages distincts, d'être à leur service, il tombe sous le régime de la copropriété forcée. La philosophie du texte de 1924 est donc inchangée sur ce point.

2. Ces biens en état de copropriété forcée ne peuvent être aliénés, grevés de droits réels ou saisis qu'avec l'héritage dont ils sont l'accessoire.

Le projet corrige d'abord une erreur de plume du législateur de 1924. Imaginons une cour commune, il est évident que les copropriétaires unanimes peuvent décider d'y concéder une servitude de passage. Ce ne sont donc point tant les biens indivis mais la quote-part dans ces biens qui ne peut être cédée, grevée de droit réelle ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.

3. Hoe berekent men thans het aandeel in de lasten verbonden aan medeëigendom ? Tenzij anders is bedongen, worden die lasten gedragen naar evenredigheid van de waarde der hoofderven.

Het is niet erg logisch dat de eigenaar van het appartement op het gelijkvloers, inzake het onderhoud van de lift, hetzelfde aandeel in de lasten krijgt opgelegd als die van de bovenste verdieping.

Er wordt derhalve voorgesteld de lasten verbonden aan medeëigendom verplicht te verdelen op grond van de vroegere evenredige regeling inzake de waarde van de privatieve goederen, of op grond van het nut van het gemeenschappelijk goed.

Voorts worden de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten bepaald in het reglement van medeëigendom, dat een authentieke akte moet zijn (artikel 577-4); dat beding kan slechts worden gewijzigd met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen.

Om een evenwichtig uitgebouwd ontwerp te verkrijgen, is bepaald dat iedere medeëigenaar aan de rechter kan vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent (artikel 577-9, § 6).

II. GEDWONGEN MEDEEIGENDOM VAN GEBOUWEN EN GROEPEN VAN GEBOUWEN

Deze afdeling bevat de echt nieuwe aspecten van het ontwerp. In het Burgerlijk Wetboek wordt een afdeling ingevoegd, die het gemeenrecht van de gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen omschrijft. Deze afdeling omvat 12 artikelen : de artikelen 577-3 tot 577-14.

1. Toepassingsgebied van de afdeling

Behoudens uitdrukkelijke afwijking, zijn artikel 577-2, § 9, en de bepalingen van deze afdeling van dwingende toepassing op :

- een gebouw (of een groep van gebouwen),
- waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is,
- volgens kavels die elk een gebouw privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

Van de toepassing van deze voorschriften inzake medeëigendom kan alleen worden afgezien, wanneer :

- wegens de aard van de goederen, een dergelijke toepassing niet verantwoord is;
- en alle onverdeelde medeëigenaars ermee instemmen dat die regel niet wordt toegepast.

Zo kunnen twee burenm Medeëigenaars die bijvoorbeeld een gemeenschappelijke leiding hebben aangelegd, op grond van die uitzondering bepalen dat deze afdeling niet van toepassing is.

3. Comment calcule-t-on la quote-part dans les charges de la copropriété à l'heure actuelle ? On les répartit, sauf convention contraire, proportionnellement en fonction de la valeur des héritages principaux de chacun.

Il est assez illogique de faire peser la même quote-part de charge pour l'entretien de l'ascenseur sur le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée que sur celui de l'appartement du dernier étage.

Il est proposé que les charges de la copropriété soient obligatoirement réparties soit en fonction de l'ancienne règle proportionnelle de la valeur des biens privés soit en fonction de l'usage.

Par ailleurs, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges seront fixés dans le règlement de copropriété qui est nécessairement un acte authentique (article 577-4) cette clause ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre cinquièmes.

Pour parfaire l'équilibre du projet, il est prévu que tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre (article 577-9, § 6).

II. DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE DES IMMEUBLES OU GROUPES D'IMMEUBLES BATIS

C'est la section réellement innovatrice du projet. On va insérer dans le code civil une section constituant le droit commun de la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Cette section comprend 12 articles, les articles 577-3 à 577-14.

1. Champ d'application de la section

Dès lors que

- l'on est en présence d'un immeuble bâti (ou d'un groupe d'immeubles bâtis)
- dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes,
- par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans les éléments immobiliers communs,

l'article 577-2, § 9 et les règles de la présente section s'applique de façon impérative, sauf dérogation expresse.

Pour exclure l'application de ces règles à une telle copropriété, il faut :

- que la nature des biens ne justifie pas une telle application;
- que les propriétaires indivis s'accordent sur cette non application.

Cette dérogation permettra à deux copropriétaires voisins qui ont par exemple établi une canalisation commune d'exclure l'application de la section.

2. Algemene bepalingen

Een dergelijke medeëigendom moet over statuten beschikken, d.w.z. een basisakte en een reglement van medeëigendom. Deze worden als authentieke akten opgesteld en moeten de in artikel 577-4, § 1, bepaalde gegevens omvatten.

Elke wijziging van de statuten moet ook in een authentieke akte worden vastgesteld. Aldus worden de overschrijving van de statuten en de wijzigingen ervan mogelijk, zodat de openbaarmaking van die akten gewaarborgd is en ze aan derden kunnen worden tegengeworpen.

Hierboven is al uiteengezet hoe bij medeëigendom de deelname in de lasten wordt geregeld. Artikel 577-4 preciseert hoe het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan iedere kavel is verbonden, wordt berekend.

Dat aandeel is van wezenlijk belang omdat het onder meer dient om de deelname in de kosten van elkeen te bepalen bij heropbouw van het gebouw, alsook om het aantal stemmen vast te stellen waarover iedere medeëigenaar in de algemene vergadering beschikt.

Bij de berekening van dat aandeel, wordt rekening gehouden met de respectieve waarde van de privatieve delen. Die waarde hoeft dus niet strikt evenredig te zijn met het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, omdat zo'n stringent voorschrift aanleiding geeft tot processen. Het Franse recht, dat een dergelijke bepaling heeft ingesteld, behoeft in dat verband geen navolging te krijgen.

De bewindvoering over een medeëigendom gaat niet alleen uit van die statuten, maar vaak ook van een huishoudelijk reglement. Dat reglement kan bij onderhandse akte worden vastgesteld. In dat geval kan het reglement slechts worden tegengeworpen aan derden wanneer het hen is medegedeeld, hetzij op het tijdstip waarop hen een recht op het goed wordt verleend, dan wel na het verlenen van dat recht (art. 577-10).

In de praktijk is de medeëigenaar op grond van de statuten heel vaak verplicht om het beheer van zijn kavel over te laten aan de syndicus. Artikel 577-4, § 3, wil een einde maken aan die onrechtmatige praktijk. Daartoe bepaalt het dat ieder beding van de statuten dat het recht van de medeëigenaar beperkt om het beheer toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, voor niet geschreven wordt gehouden. Vanzelfsprekend mag een medeëigenaar wanneer hij dat wenst, het beheer van zijn kavel aan de syndicus overlaten.

Artikel 577-5 is van fundamenteel belang: het kent de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid toe, waardoor die in rechte kan optreden en als verweerder kan worden gedagvaard.

De rechtspersoonlijkheid wordt een feit wanneer aan twee voorwaarden is voldaan:

- het moet om medeëigendom gaan, wat een werkelijk juridische verdeeldheid onderstelt;
- de statuten moeten overgeschreven zijn.

2. Dispositions générales

Une telle copropriété doit avoir des statuts, c'est-à-dire un acte de base et un règlement de copropriété, rédigés sous forme d'acte authentique et comprenant obligatoirement les mentions énumérées à l'article 577-4, § 1^{er}.

Toute modification apportée à ces statuts fera également obligatoirement l'objet d'un acte authentique, de façon à permettre la transcription des statuts et de leur modification de telle sorte que soient assurées la publicité et, partant, l'opposabilité de ces actes.

Ci-dessus, a été exposé comment, dans une copropriété, est déterminée la participation aux charges. L'article 577-4 précise comment est déterminé la quote-part dans les communs.

Cette quote-part est fondamentale puisqu'elle permet notamment de déterminer la participation de chacun aux frais en cas de reconstruction de l'immeuble et le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire à l'assemblée.

Cette quote-part se calcule « en tenant compte de la valeur respective des biens privatifs ». Il n'y a donc pas rigoureuse proportionnalité entre la valeur des biens privatifs et la quote-part dans les communs, une règle aussi rigide étant source de procès; le droit français qui a introduit cette règle ne doit pas être suivi sur ce point.

En plus de ces statuts, une copropriété est souvent régie par un règlement d'ordre intérieur. Ce règlement peut être établi par acte sous seing privé. Dans ce cas, il ne sera opposable aux tiers que lorsqu'il leur aura été communiqué, soit que cette communication ait lieu au moment où un droit leur est concédé sur le bien, soit qu'elle ait lieu postérieurement à la concession de ce droit (art. 577-10).

Très souvent dans la pratique actuelle, le copropriétaire se voit statutairement obligé de confier la gestion de son lot au syndic. Afin de contrer cette pratique abusive, l'article 577-4, § 3, réputé non écrite toute clause des statuts limitant le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix. Evidemment, un copropriétaire pourra toujours s'il le désire confier de son plein gré la gestion de son lot au syndic.

L'article 577-5 est fondamental; il dote la copropriété de la personnalité juridique, ce qui va lui permettre d'agir en justice et d'être citée en tant que défendeur.

La personnalité juridique naît au moment où deux conditions sont remplies:

- il faut un état de copropriété (ce qui suppose division juridique effective);
- il faut transcription des statuts.

Om te voorkomen dat de vereniging van medeëigenaars een soort van burgerlijke vastgoedmaatschappij wordt, wordt het vermogen ervan krachtens de wet beperkt tot de roerende goederen die nodig zijn voor de verwezenlijking van haar doel. De tenuitvoerlegging van een tegen de vereniging van medeëigenaars verleende uitvoerende titel kan vanzelfsprekend worden gedaan op het eigen vermogen van elke medeëigenaar, ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

3. Beheer van het gebouw of van de groep van gebouwen

Met het ontwerp zien twee organen van medeëigendom het daglicht : de algemene vergadering en de syndicus. Dat sluit niet uit dat er nog andere kunnen zijn; het staat de medeëigenaars bijvoorbeeld volkomen vrij een raad van beheer op te richten.

3.1. De algemene vergadering beraadslaagt en besluit over alle aangelegenheden van gemeenschappelijk belang. Alle medeëigenaars maken er deel van uit. Wordt het eigendomsrecht van een kavel verdeeld, dan moeten de betrokkenen een gemeenschappelijke lasthebber aanwijzen; zolang die aanwijzing niet is geschied, wordt het recht om deel te nemen aan de algemene vergadering geschorst.

De algemene vergadering wordt bijeengeroepen hetzij door de syndicus, hetzij op initiatief van een of meer medeëigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Daarnaast bestaat er een « buitengewone » wijze van bijeenroeping, die het de rechter mogelijk maakt de bijeenroeping van de algemene vergadering te gelasten wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Artikel 577-6 regelt de aanwezigheidsquorums die vereist zijn om beslissingen te nemen. Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de aanwezigheidsquorums en de beslissingsquorums. Opmerkelijk is dat van de quorums slechts in één richting kan worden afgeweken : er kunnen enkel strengere regels worden opgelegd met betrekking tot het quorum.

Het artikel bevat bepalingen die de verschillende soorten van misbruiken op dit vlak moeten voorkomen : zo kan de syndicus bijvoorbeeld niet meer als gemachtigde van een medeëigenaar voor de algemene vergadering worden aangewezen; een medeëigenaar kan bij de stemming ook niet beschikken over een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen van alle andere medeëigenaars; bovendien kan een persoon die door de medeëigenaars als gemachtigde werd aangewezen of door hen werd tewerkgesteld, voortaan niet meer deelnemen aan de besprekingen en aan de stemming over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Als er geen bepalingen zijn die voorzien in enige bijzondere meerderheid of in eenparigheid, worden de beslissingen door de algemene vergadering bij

Afin d'éviter qu'une copropriété ne se transforme en une sorte de société civile immobilière, son patrimoine est limité en vertu de la loi aux meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet. Evidemment, tout titre exécutoire décerné contre la copropriété pourra être exécuté sur le patrimoine propre de chacun des copropriétaires à concurrence de sa quote-part dans les parties communes.

3. Administration de l'immeuble ou du groupe d'immeuble

Le projet institue deux organes de la copropriété : l'assemblée générale et le syndic. Il ne faut pas en déduire qu'il ne pourrait y en avoir d'autres : les copropriétaires restent libres de décider de la création d'un conseil de gérance par exemple.

3.1. L'assemblée générale délibère sur toutes les questions d'intérêt commun. Elle est composée de l'ensemble des copropriétaires. En cas de démembrement du droit de propriété, il appartient aux intéressés de désigner un mandataire commun; tant qu'il n'a pas été procédé à cette désignation, le droit de participer aux assemblées générales est suspendu.

L'assemblée est convoquée soit par le syndic soit à l'initiative d'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quote-part.

Il existe également un mode extraordinaire de convocation de l'assemblée, sur ordre du juge, dès lors que le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

L'article 577-6 règle ensuite les différents quorums nécessaires à l'adoption de décisions. Il faut bien distinguer les quorums de présence et les quorums de décisions. Fait remarquable, les quorums sont impératifs à sens unique : il n'est possible de déroger à ces règles que pour prévoir des quorums plus sévères.

L'article contient des dispositions dont le but est d'éviter les différents types d'abus qui peuvent se produire à ce niveau : ainsi, le syndic ne peut plus être choisi comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale ; de même, un copropriétaire ne peut prendre part au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix de tous les autres copropriétaires; enfin, il sera désormais impossible pour une personne mandatée par la copropriété ou employée par elle de participer aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Dès lors qu'il n'existe aucune disposition fixant une règle de majorité spéciale voire l'unanimité, les dispositions de l'assemblée se prennent à la majorité

gewone meerderheid genomen. Voor daden van beheer in de uitgebreide zin van het woord en voor daden van beschikking, worden de beslissingen bij gekwalificeerde meerderheid genomen (drie vierden of vier vijfden). Alleen voor een wijziging van de statuten met betrekking tot de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten is eenparigheid van stemmen vereist.

Om deze meerderheidsregels goed te kunnen inschatten, moet men ze plaatsen tegenover de bevoegdheid van de rechter om elke onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering op vraag van een medeëigenaar te vernietigen. Het ontwerp schept dus een evenwicht tussen de noodzakelijke toepasbaarheid en de even noodzakelijke bescherming van de minderheden.

3.2. De syndicus wordt beschouwd als de vertegenwoordiger van de vereniging, die voortaan met rechtspersoonlijkheid is bekleed, voor alles wat het beheer van het onroerend goed betreft; hij is ook belast met de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering.

De statuten bepalen de wijze van benoeming van de syndicus, de omvang van zijn bevoegdheid en de duur van de lastgeving. De syndicus wordt dus in beginsel benoemd door de eerste algemene vergadering, indien hij niet is aangewezen in de statuten. In dat geval komt van rechtswege een einde aan zijn ambt op de eerste algemene vergadering. De ambts-termijn van de syndicus is beperkt tot 5 jaar.

Artikel 577-8, § 3 somt de basistaken van de syndicus op. De syndicus kan te allen tijde worden ontslagen, ook al is hij voor een bepaalde duur benoemd.

4. Rechtsvorderingen

Eerder in dit betoog werd reeds gewezen op bepaalde rechtsmiddelen waarover medeëigenaars beschikken. Alle rechtsmiddelen worden opgesomd in artikel 577-9.

Zo kan de algemene vergadering, die voortaan rechtspersoonlijkheid bezit, bijvoorbeeld in rechte optreden; ze wordt door de syndicus vertegenwoordigd.

Voorts kan elke medeëigenaar de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen; dat is een manier om de minderheid te beschermen.

De rechter kan de bijeenroeping van de algemene vergadering gelasten (buitengewone wijze van bijeenroeping), als de syndicus op dat punt in gebreke blijft.

De §§ 4 en 7 zijn veiligheidskleppen die de goede werking van de vereniging van medeëigenaars moeten garanderen. Er werd zelfs voor een veiligheidsklep gezorgd die eventuele misbruiken van de minderheid moet voorkomen.

5. Tegenstelbaarheid

Een van de grote problemen van wie tegenwoordig met medeëigendom te maken heeft, is het feit dat de

ordinaire. Les actes d'administration large et de disposition se prennent à la majorité qualifiée (trois quarts ou quatre cinquièmes). Seule une modification des statuts touchant à la répartition des quotes-parts devrait impérativement être adoptée à l'unanimité.

Pour être bien situées, ces règles de majorité doivent être lues en parallèle avec les pouvoirs reconnus au juge d'annuler toute décision abusive de l'assemblée à la demande d'un copropriétaire. Le projet atteint ainsi un équilibre entre le besoin de praticabilité et la nécessaire protection des minorités.

3.2. Le syndic est considéré comme le représentant de l'association désormais personnalisée dans « tout ce qui intéresse l'administration de l'immeuble »; il est par ailleurs chargé d'exécuter les décisions de l'assemblée.

Les statuts prévoient le mode de désignation du syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat. Le syndic sera donc nommé en principe par la première assemblée générale, s'il n'a été désigné dans les statuts. Dans ce dernier cas, ses fonctions expirent de plein droit lors de la première assemblée générale. Les fonctions du syndic ne peuvent excéder 5 ans.

L'article 577-8, § 3, énumère les missions « obligées » du syndic. Il est toujours révocable, même s'il a été nommé pour un terme limité.

4. Actions en justice

Lors de cet exposé, certaines possibilités de recours qui sont ouvertes aux copropriétaires ont déjà été mentionné. Tous les recours sont énumérés à l'article 577-9.

Ainsi, l'assemblée, désormais personnalisée, peut ester en justice; elle est représentée par le syndic.

De même, tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale; il s'agit là d'un mode de protection de la minorité.

Le juge peut ordonner la convocation d'une assemblée (mode extraordinaire de convocation) pour pallier les carences du syndic sur ce point.

Les paragraphes 4 et 7 constituent autant de soupapes de sécurité destinées à permettre le fonctionnement de la copropriété. Une soupape a même été prévue afin d'éviter d'éventuels abus de minorité.

5. Opposabilité

Une des grosses difficultés que rencontrent les praticiens de la copropriété à l'heure actuelle réside

handelingen van de vereniging van medeëigenaars niet kunnen worden tegengeworpen aan derden.

Dit probleem wordt voortaan geregeld voor de statuten (basisakte en reglement van medeëigendom) : die moeten in de vorm van een authentieke akte worden vastgesteld, welke dankzij de overschrijving aan derden kan worden tegengeworpen.

Wel bestaan er nog andere akten, die niet noodzakelijk in een authentieke akte zullen worden vastgelegd. Het huishoudelijk reglement kan immers bij onderhandse akte worden aangenomen. Dit reglement kan door iedere belanghebbende zonder kosten worden geraadpleegd op de zetel van de vereniging.

Zowel het huishoudelijk reglement als de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden tegengeworpen :

- aan de medeëigenaars;
- aan de syndicus;
- aan alle bewoners van het gebouw die houder zijn van een zakelijk recht (vruchtgebruiker, houder van een recht van gebruik of van bewoning) of van een persoonlijk recht (huurder).

Blijft de vraag : vanaf welk ogenblik kunnen ze hen worden tegengeworpen ? En op grond van welke regeling gebeurt dat ?

— *Met betrekking tot de bepalingen en beslissingen die vóór het verlenen van het recht zijn aangenomen :*

Om te kunnen worden tegengeworpen, moeten deze bepalingen door degene die het recht verleent worden medegedeeld op het tijdstip van de verlening van het recht.

Dit betekent dat de verhuurder-medeëigenaar die een huurovereenkomst laat ondertekenen, de huurder moet inlichten over alle bepalingen die van toepassing zijn op de medeëigendom.

Indien de verhuurder die verplichting tot kennisgeving niet nakomt, kunnen de bedoelde bepalingen aan de huurder worden tegengeworpen vanaf het ogenblik waarop de syndicus ze hem bij een ter post aangetekende brief heeft medegedeeld.

De verhuurder is tegenover zijn huurder vanzelfsprekend gebonden krachtens zijn contractuele aansprakelijkheid.

— *Met betrekking tot de bepalingen en beslissingen die na het verlenen van het recht worden aangenomen :*

Deze kunnen aan de bewoner worden tegengeworpen doordat ze hem ter kennis worden gebracht bij een ter post aangetekende brief, op initiatief van de syndicus.

De huurder kan de vrederechter verzoeken een in het huishoudelijk reglement aangebrachte wijziging of een beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te herzien.

dans l'absence de mécanismes d'opposabilité des actes de la copropriété.

Cette question est réglée pour les statuts (acte de base et règlement de copropriété) : ils doivent faire l'objet d'un acte authentique et leur opposabilité est réglée par la transcription.

Il reste qu'il existe d'autres actes qui ne revêtiront pas nécessairement la forme de l'acte authentique. En effet, le règlement d'ordre intérieur peut être adopté sous seing privé. Ce règlement peut être consulté au siège de l'association sans frais par tout intéressé.

Le règlement d'ordre intérieur ainsi d'ailleurs que toute décision de l'assemblée générale sont opposables :

- aux copropriétaires;
- au syndic;
- à toute personne qui occupe l'immeuble en vertu d'un droit réel (usufruitier, titulaire d'un droit d'usage ou d'habitation) ou personnel (locataire).

Reste une question : à partir de quand leur sont-ils opposables ? Grâce à quel mécanisme d'opposabilité ?

— *En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit :*

Ces dispositions doivent, pour être opposables, être communiquées par le concédant du droit au moment de la concession.

En clair, le bailleur-copropriétaire qui fait signer un bail doit communiquer au locataire toutes les dispositions qui gouvernent la copropriété.

Si le bailleur ne remplit pas cette obligation, ces dispositions seront opposables au locataire dès lors qu'elles lui auront été communiquées par lettre recommandée à la poste par le syndic.

Evidemment, le bailleur sera tenu envers son locataire en vertu de sa responsabilité contractuelle.

— *En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit :*

Elle seront rendues opposables à l'occupant par la communication qui lui en sera faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Le locataire dispose d'un recours devant le juge de paix en annulation ou en réformation de la modification apportée au règlement d'ordre intérieur ou de la décision de l'assemblée.

6. Overdracht van de eigendom van een kavel

6.1. De kosten

De vraag is eenvoudig : wie — de uittredende of de nieuwe medeëigenaar — is ertoe gehouden de uitgaven te betalen die, hoewel ze zeker waren op het tijdstip van de overdracht van de kavel, nog niet opeisbaar zijn ?

Het ontwerp heeft ervoor geopteerd die kosten te doen dragen door de nieuwe medeëigenaar. Opdat de nieuwe medeëigenaar met kennis van zaken zou kunnen onderhandelen, voert het ontwerp een informatieregeling in : de notaris moet bij de syndicus de informatie betreffende de diverse schulden inwinnen en die informatie meedelen aan de kandidaat-koper.

Indien de syndicus niet ingaat op het verzoek van de notaris, licht deze de kandidaat-koper hierover in, zodat hij van zijn beroepsverantwoordelijkheid ontslagen is.

Wanneer kunnen schulden nu ten laste van de nieuwe medeëigenaar worden gelegd ? Het ontwerp onderscheidt drie gevallen :

- wanneer de algemene vergadering vóór de overdracht heeft beslist om werken van behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing uit te voeren;
- wanneer de algemene vergadering heeft besloten nieuwe gemeenschappelijke gedeelten te verkrijgen en de betaling daarvan slechts na de overdracht opeisbaar wordt;
- wanneer de vereniging van medeëigenaars vóór de datum van overdracht bij een geschil was betrokken en er proceskosten moeten worden betaald.

De andere kosten (bijvoorbeeld kosten voor water- en elektriciteitsverbruik) moet de nieuwe medeëigenaar slechts betalen vanaf de datum van overdracht.

6.2. Betrekkingen tussen de nieuwe medeëigenaar en de vereniging van medeëigenaars

Twee begrippen die in de praktijk goed bekend zijn, kunnen hier voor problemen zorgen :

- het werkkapitaal, zijnde de voorschotten die de medeëigenaars betalen voor de periodieke uitgaven (verwarming, onderhoud, verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten);
- het reservekapitaal, zijnde de periodieke inbreng van gelden voor het dekken van niet-periodieke uitgaven (herstelling van de lift, vernieuwing van het verwarmingssysteem).

De uittredende medeëigenaar wordt schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de voorschotten die hij heeft betaald voor de periode gedurende welke hij geen gebruik meer maakt van de gemeenschappelijke gedeelten.

6. Transmission de la propriété d'un lot

6.1. Les charges

La question est simple : qui, du propriétaire sortant ou du propriétaire entrant, sera tenu de supporter le coût des dépenses qui, quoique certaines au moment de la cession, ne sont pas encore exigibles ?

Le projet a choisi de faire peser ces obligations sur le copropriétaire entrant. Evidemment, pour que ce nouveau copropriétaire puisse négocier en connaissance de cause, le projet met en place un mécanisme d'information : le notaire devra rechercher auprès du syndic l'information relative aux diverses dettes et communiquer cette information au candidat acquéreur.

Si le syndic ne répond pas au notaire, celui-ci en informe le candidat acquéreur afin de se libérer de sa responsabilité professionnelle.

Quelles sont maintenant ces dettes qui seront imputables au nouveau propriétaire ? Le projet distingue trois catégories :

- l'assemblée générale a décidé, avant la cession, d'entreprendre des travaux de conservation, d'entretien, de réparation ou de réfection;
- l'assemblée générale a décidé d'acquérir de nouvelles parties communes et le paiement n'est exigible qu'après la date de la cession;
- l'assemblée a fait l'objet d'une action en justice avant la date de transmission et il y a des frais de procédure.

Pour les autres charges (charges de consommation d'eau et d'électricité par exemple), le nouveau copropriétaire n'est tenu qu'à partir de la transmission.

6.2. Rapports entre le nouveau copropriétaire et l'association des copropriétaires

Deux notions bien connues de la pratique risquent ici de poser problème :

- le fonds de roulement, soit les avances faites par les copropriétaires pour les dépenses périodiques (chauffage, entretien, éclairage des communs);
- le fonds de réserve, soit les apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques (réparation de l'ascenseur, renouvellement du système de chauffage).

Le copropriétaire sortant devient créancier de la copropriété pour sa quote-part dans le fonds de roulement dans la mesure où il a avancé des sommes pour une période durant laquelle il ne jouira pas du bien commun.

Met betrekking tot het reservekapitaal ligt de situatie daarentegen logischerwijze anders. De uittredende medeëigenaar heeft bedragen in het reservekapitaal gestort, die bestemd zijn voor bijvoorbeeld de vervanging van de verwarmingsketel die heeft gefunctioneerd in een periode gedurende welke de uittredende medeëigenaar wel nog gebruik maakte van de gemeenschappelijke gedeelten.

7. Ontbinding en vereffening van de mede-eigendom

Er zijn drie mogelijke gronden voor de ontbinding van de vereniging :

- ontbinding van rechtswege;
- ontbinding waartoe door de algemene vergadering wordt besloten;
- ontbinding uitgesproken door de rechter.

a) *Ontbinding van rechtswege :*

Zodra de onverdeeldheid ophoudt te bestaan, moet de vereniging van medeëigenaars worden ontbonden. Er is één uitzondering op die regel : wanneer het gebouw of de groep van gebouwen wordt vernield, zelfs volledig, houdt de onverdeeldheid niet van rechtswege op. De vereniging behoudt haar beslissingsrecht.

b) *Ontbinding waartoe door de algemene vergadering wordt besloten :*

Wanneer alle medeëigenaars aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn, kan de vereniging van de medeëigenaars bij eenparigheid van stemmen beslissen de medeëigendom te ontbinden.

c) *Ontbinding uitgesproken door de rechter :*

Wanneer iemand ten onrechte de ontbinding van de medeëigendom belet, kan de rechter de ontbinding uitspreken op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Gelet op het belang van de ontbinding, bepaalt het ontwerp dat de beslissing van de algemene vergadering tot ontbinding in een authentieke akte moet worden vastgelegd; die akte wordt overgeschreven op de kant van de authentieke akte houdende de statuten.

Tijdens de gehele vereffening behoudt de vereniging haar rechtspersoonlijkheid ten behoeve van de vereffening.

De regels betreffende de vereffening van de handelsvennootschappen zijn van overeenkomstige toepassing op de vereffening van de verenigingen van medeëigenaars.

Par contre, en ce qui concerne le fonds de réserve, la solution est logiquement inverse. On peut estimer qu'il a avancé des sommes dans le fonds de réserve qui serviront à payer le remplacement de la chaudière qui a dû être remplacée parce qu'elle avait servi à une époque où l'ancien copropriétaire profitait des communs.

7. Dissolution et liquidation de la copropriété

Il existe trois causes de dissolution de l'association :

- dissolution de plein droit;
- dissolution décidée par l'assemblée générale;
- dissolution prononcée par le juge.

a) *Dissolution de plein droit :*

Dès que cesse l'état d'indivision, l'association doit être dissoute. Une exception à cette règle : lorsque l'immeuble bâti ou le groupe d'immeubles bâtis est détruit totalement, l'état d'indivision ne cesse pas de plein droit. L'assemblée conserve son droit de décision.

b) *Dissolution décidée par l'assemblée générale :*

Tous les copropriétaires présents ou représentés, l'assemblée peut décider à l'unanimité la dissolution de la copropriété.

c) *Dissolution prononcée par le juge :*

Si quelqu'un fait abusivement entrave à la dissolution de la copropriété, le juge peut prononcer la dissolution à la demande de tout intéressé disposant d'un motif valable.

Vu l'importance de la dissolution, le projet requiert qu'elle soit constatée dans un acte authentique lorsqu'elle est décidée par l'assemblée; cet acte sera transcrit en marge de l'acte authentique contenant les statuts.

Durant toute la phase de liquidation, l'association conserve la personnalité juridique pour les besoins de cette liquidation.

Les règles relatives aux liquidations des sociétés commerciales sont applicables *mutatis mutandis* aux liquidations d'associations de copropriétaires.

8. Wijzigings- en overgangsbepalingen

De tekst wordt afgerond met wijzigingsbepalingen, die in wezen neerkomen op een aanpassing van de hypotheekwet en het Gerechtelijk Wetboek aan de nieuwe omstandigheden.

De nieuwe wet is vanaf haar inwerkingtreding van toepassing op ieder gebouw of iedere groep van gebouwen, wanneer de statuten ervan zijn overgeschreven.

Artikel 12 verplicht de syndicus die aangesteld was als lasthebber, afstand te doen van zijn lastgeving binnen zes maanden na de inwerkingtreding van de wet. Na het verstrijken van die termijn kunnen de syndici niet langer als lasthebber aan de stemmingen deelnemen. »

II. — ALGEMENE BESPREKING

Een eerste spreker is vol lof over het ontwerp. Het is evenwichtig opgesteld en vervalt niet in de door de minister reeds gehekeld overreglementering van de Franse wetgeving. Het lid wijst er overigens op dat de bestaande summiere regeling door de notariële praktijk thans reeds ruimschoots op bevredigende wijze wordt bijgestuurd. Dat blijkt uit de geringe jurisprudentie daaromtrent. De tegenstelbaarheid aan derden, die vaak een probleem vormt, wordt door het voorliggend ontwerp geregeld.

Ondanks de overwegend positieve evaluatie van het ontwerp, heeft de interveniënt volgende punten van kritiek :

- het voorgestelde artikel 577-3 gaat verder dan de regeling van het voorontwerp. Het bepaalde in het voorontwerp verdient nochtans de voorkeur, vooral met het oog op de onmiddellijke inwerkingtreding die in artikel 10 wordt georganiseerd. Dit laatste kan specifieke problemen doen ontstaan; de medeëigenaars moeten over een redelijke termijn beschikken om alle aspecten te onderzoeken;

- de regeling van de verdeling van de schulden van de medeëigendom moet verbeterd worden;

- eventueel moet aan de algemene vergadering een voorrecht of hypotheek worden toegekend voor het geval een der medeëigenaars zijn verplichtingen niet nakomt.

Het lid stelt ten slotte voor om deze bespreking uit te breiden tot artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek. Tijdens de studiedag van 22 maart 1985, die was gewijd aan de medeëigendom en georganiseerd door de afdeling licentiaat in het notariaat van de « Université Libre de Bruxelles » onder de algemene leiding van professor Pierre Dehan, heeft emeritus professor Robert Pirson immers een zeer merkwaardig referaat gehouden over artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek en de vrijwillige onverdeeldheid als hoofdzaak.

8. Dispositions modificatives et transitoires

Le texte s'achève sur des dispositions modificatives qui, pour l'essentiel, sont des adaptations de la loi hypothécaire et du Code judiciaire aux nouvelles réalités.

Par ailleurs, la loi nouvelle s'appliquera dès son entrée en vigueur à tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dès lors que ses statuts auront été transcrits.

L'article 12 oblige le syndic à renoncer à son mandat dans les six mois qui suivent l'entrée en vigueur de la loi. Passé ce délai, les syndics ne pourront plus prendre part aux votes en qualité de mandataire. »

II. — DISCUSSION GENERALE

Un premier intervenant se montre très élogieux à l'égard du projet à l'examen, qu'il juge équilibré et qui, selon lui, ne verse pas dans cet excès de réglementation, déjà stigmatisé par le Ministre, qui caractérise la législation française. Le membre fait du reste observer que la réglementation sommaire régit cette matière est d'ores et déjà adaptée dans une large mesure de manière satisfaisante par la pratique notariale, ainsi qu'en témoigne le peu de jurisprudence qui existe à ce sujet. Le problème de l'opposabilité aux tiers, qui se pose fréquemment, est réglé par le projet.

Bien qu'il porte un jugement essentiellement positif sur le projet, l'intervenant n'en formule pas moins les critiques suivantes :

- l'article 577-3 proposé va plus loin que les dispositions correspondantes de l'avant-projet. Les dispositions de l'avant-projet sont toutefois préférables, surtout dans l'optique de l'entrée en vigueur immédiate organisée par l'article 10; celle-ci risque de poser des problèmes spécifiques; les copropriétaires doivent disposer d'un délai raisonnable pour pouvoir examiner tous les aspects de la question;

- le régime de la répartition des dettes de la copropriété doit être amélioré;

- il conviendrait éventuellement d'accorder à l'assemblée générale un privilège ou une hypothèque pour le cas où l'un des copropriétaires ne remplirait pas ses obligations.

Le membre propose enfin d'étendre la présente discussion à l'article 815 du Code civil. En effet, dans le cadre de la journée d'étude du 22 mars 1985 consacrée à la copropriété et organisée par la licence en notariat de l'Université Libre de Bruxelles sous la direction générale du professeur Pierre Dehan, le professeur honoraire Robert Pirson a présenté une très remarquable communication sur l'article 815 du Code civil et l'indivision volontaire à titre principal.

De spreekster zal de minister een documentatie in dat verband bezorgen (zie ook Stuk n° 851/3, blz. 2 tot 4).

Een volgende interveniënt dringt aan op een bespoediging van de bespreking van het voorliggend ontwerp dat door deskundigen grondig werd voorbereid.

De belangrijkste innovaties betreffen het toekennen van de rechtspersoonlijkheid aan de vereniging van medeëigenaars en het organiseren van de tegenstelbaarheid van de akten betreffende de medeëigendom.

Spreker stelt volgende vragen :

- is het verantwoord dat dezelfde vrij zware wettelijke verplichtingen zonder onderscheid voor de grote en voor de kleine medeëigendom gelden;
- gelet op het beperkt aantal gerechtelijke procedures over deze materie, is het zeer de vraag of het beroep op de rechter waarin het ontwerp voor verschillende situaties voorziet, gelet op wat voorafgaat in de praktijk wel zal gevolgd worden ?

Een lid ziet zowel positieve als negatieve kanten aan het voorliggend ontwerp. Zijn negatieve appreciatie heeft te maken met het feit dat het ontwerp regels geeft voor procedures die thans in de praktijk probleemloos verlopen. Het lid waarschuwt voor overdreven regelgeving en superformalisme. Elk gebouw is trouwens uniek. De plannen worden steeds grondig door de architecten en de bouwheren besproken. De adviezen van technici zijn van belang voor het opstellen van een reglement van medeëigendom en voor het bepalen van de verplichte deelname in de kosten. Daarbij spelen nog andere elementen dan alleen de waarde van elke eigendom een rol.

Volgens de minister zou er een probleem bestaan met betrekking tot de tegenstelbaarheid. Hetzelfde lid betwist zulks. Alle basisakten worden immers overgeschreven op het hypotheekkantoor. Tevens wordt in alle reglementen van medeëigendom gespecificeerd dat toekomstige huurders tot dezelfde verplichtingen gehouden zijn.

Het toekennen van rechtspersoonlijkheid aan de vereniging van medeëigenaars is daarentegen een goede innovatie. Het lid stelt zich nochtans vragen bij de regeling die bepaalt dat de roerende goederen van elke medeëigenaar als pand worden beschouwd. Hoe zal eventueel beslag worden gelegd en op welke goederen ?

Het lid vraagt voorts naar de *ratio legis* van de nieuwe regeling waarbij de syndicus niet meer als lasthebber van een aantal medeëigenaars kan optreden.

Het ontwerp voorziet niets betreffende de mogelijkheid van arbitrage. Nochtans komt in vele basisakten een arbitrageclausule voor.

Het lid pleit tenslotte voor een voldoende soepelheid bij de overgangsregeling. Hijzelf zou er de voorkeur aan geven om geen onmiddellijke inwerkingtre-

L'intervenante fournira au ministre de la documentation à ce sujet (voir aussi Doc. n° 851/3, pp. 2 à 4).

L'intervenant suivant demande d'accélérer l'examen du projet, étant donné que celui-ci a été minutieusement préparé par des experts.

Les principales innovations contenues dans ce projet sont l'octroi de la personnalité juridique à l'assemblée des copropriétaires et l'organisation de l'opposabilité des actes relatifs à la copropriété.

L'intervenant pose les questions suivantes :

- est-il justifié d'imposer sans distinction les mêmes obligations légales, au demeurant assez strictes, aux grandes et aux petites copropriétés ?
- vu le nombre limité de procédures judiciaires concernant cette matière, on peut se demander si, compte tenu de ce qui précède, le recours au juge prévu par le projet à l'examen pour diverses situations sera effectif dans la pratique.

Un membre estime que le projet à l'examen présente à la fois des aspects positifs et négatifs. Il trouve notamment regrettable que le projet réglemente des procédures qui ne posent actuellement pas de problèmes dans la pratique. Le membre met en garde contre tout excès de réglementation et de formalisme. Chaque immeuble est d'ailleurs unique. Les plans font toujours l'objet d'un examen approfondi de la part des architectes et des maîtres de l'ouvrage. Les avis des techniciens sont importants pour la rédaction du règlement de copropriété ainsi que pour la fixation de la participation obligatoire aux frais. Cette dernière est déterminée en prenant en compte d'autres éléments que la seule valeur de chaque propriété.

Un problème se poserait, selon le Ministre, en ce qui concerne l'opposabilité. Le même membre ne partage pas ce point de vue. Tous les actes de base sont en effet transcrits à la conservation des hypothèques. Tous les règlements de copropriété précisent en outre que les futurs locataires seront soumis aux mêmes obligations.

L'octroi de la personnalité juridique à l'association des copropriétaires constitue en revanche une innovation positive. Le membre se pose toutefois des questions au sujet de la disposition qui prévoit que les biens meubles du copropriétaire sont réputés constituer un gage. Comment et sur quels biens s'opérera la saisie ?

Le membre s'enquiert ensuite de la *ratio legis* de la nouvelle règle qui prévoit que le syndic ne pourra plus agir en qualité de mandataire de copropriétaires.

Le projet à l'examen est muet au sujet de la possibilité d'arbitrage, alors que de nombreux actes de base prévoient une clause d'arbitrage.

Enfin, le membre demande que le régime transitoire soit appliqué avec suffisamment de souplesse. Il estime pour sa part qu'il serait préférable de ne pas

ding aan de bepalingen van dit ontwerp toe te kennen.

Nog andere leden sluiten zich aan bij het pleidooi van de vorige sprekers voor zo weinig mogelijk formalisme.

Toch wenst een lid aan deze discussie nog een punt toe te voegen dat verband houdt met de grote waarde die moet gehecht worden aan het systeem van de tegenstelbaarheid. Het ontwerp organiseert de tegenstelbaarheid via de hypotheekbewaarder. In de praktijk moet de hypotheekbewaarder de akten met de hand laten overschrijven door een schrijver. De schrijvers worden per regel betaald en dat heeft voor gevolg dat sommigen een zeer langgerekt en bijgevolg onduidelijk geschrift ontwikkelen. Het hoeft niet gezegd dat dit systeem niet alleen archaïsch en formalistisch, maar ook onefficiënt is.

Deze spreker wenst de samenstelling te kennen van de werkgroep die, onder leiding van professor Hansenne, het voorliggend ontwerp technisch heeft voorbereid.

Een ander lid wijst erop dat de medeëigendom juridisch vrij ingewikkeld is. Misschien verklaart zulks dat er over deze materie weinig gerechtelijke procedures worden gevoerd. Dit lid heeft voorts lof voor het ontwerp dat hij als evenwichtig bestempelt. Vooral het toekennen van rechtspersoonlijkheid aan de vereniging van medeëigenaars betekent een grote vooruitgang.

Een laatste spreker is dezelfde mening toegedaan. De regeling van artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek is minimaal en is onaangepast geworden ingevolge de evolutie die de appartementsbouw heeft genomen. Met uitzondering van de veiligheidsvoorschriften, werden sedert 1924 geen aangepaste globale reglementeringen meer uitgewerkt. De wijze van beheer werd grotendeels overgelaten aan aanvullende regelingen.

De basisakte is meestal een zeer uitvoerig document, dat wordt aangevuld door het reglement van medeëigendom en het huishoudelijk reglement. De basisakte wordt steeds opgesteld door de notaris. Ook de promotoren spelen bij de totstandkoming een rol. Dank zij de tussenkomst van deze technici is deze akte meestal vrij evenwichtig is opgesteld, al krijgen in bepaalde gevallen individuele belangen de voorrang op het collectief belang van de bewoners (huurders) die niet bij het tot stand komen van de basisakte betrokken waren. Terecht werd door de vorige sprekers gewezen op het probleem van de tegenstelbaarheid van deze overeenkomsten.

Het lid vraagt eveneens bijzondere aandacht voor de organisatie van de algemene vergadering. Dit orgaan heeft een centrale functie en moet dus optimaal kunnen werken.

Voorts staat het lid stil bij de rol van de syndicus. Deze aangestelde heeft in feite een complexe taak en zijn tussenkomst mag zeker niet onderschat worden. De syndicus controleert niet alleen de veiligheid; hij

faire entrer immédiatement en vigueur les dispositions du projet.

D'autres membres se rallient au plaidoyer des intervenants précédents en faveur d'un formalisme aussi limité que possible.

Un membre souhaite cependant aborder également un point qui a trait à la grande importance que revêt le régime de l'opposabilité. Le projet fonde l'opposabilité sur la transcription à la conservation des hypothèques. Dans la pratique, le conservateur des hypothèques doit faire transcrire les actes à la main par un transcripteur. Ces transcripteurs étant payés à la ligne, certains d'entre eux finissent par acquérir une écriture étirée et, partant, peu lisible. Il va sans dire que ce système est non seulement archaïque et formaliste, mais aussi inefficace.

Cet intervenant s'enquiert de la composition du groupe de travail qui a préparé le projet à l'examen dans ses aspects techniques sous la direction du professeur Hansenne.

Un autre membre fait observer que la copropriété est une réalité juridique assez complexe. C'est peut-être la raison pour laquelle cette matière ne donne guère lieu à des procédures judiciaires. Ce membre se montre par ailleurs élogieux à l'égard du projet, qu'il considère comme équilibré. C'est surtout l'octroi de la personnalité juridique à l'association des copropriétaires qui constitue selon lui un progrès important.

Un dernier intervenant partage ce point de vue. Le régime prévu par l'article 577bis du Code civil est minimal et est devenu inadéquat par suite de l'évolution qu'a connue la construction d'appartements. A l'exception des prescriptions en matière de sécurité, aucune réglementation appropriée et globale n'a été élaborée depuis 1924. Les modalités de la gestion ont été définies essentiellement par des réglementations supplétives.

L'acte de base, qui est généralement un document très détaillé, complété par le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur, est toujours un acte notarié à la rédaction duquel les promoteurs sont associés. Grâce à l'intervention de ces techniciens, cet acte est généralement assez équilibré, même si, dans certains cas, les intérêts individuels prévalent sur l'intérêt collectif des occupants (locataires) de l'immeuble qui ne sont pas associés à l'élaboration dudit acte. Les intervenants précédents ont, à juste titre, soulevé la question de l'opposabilité de ces contrats.

Le membre demande à son tour qu'une attention particulière soit accordée à l'organisation de l'assemblée générale. Cet organe joue un rôle essentiel et doit dès lors pouvoir fonctionner dans des conditions optimales.

Le membre aborde ensuite la question du rôle du syndic. Ce préposé a en fait une mission complexe et sa tâche ne doit assurément pas être sous-estimée. Le syndic ne se borne pas à veiller à la sécurité de

moet ook de evolutie van de veiligheidsvoorschriften opvolgen. Zijn werk is een garantie voor en een bescherming van de kleinere eigenaar. Het lid vraagt tenslotte of er in de toekomst geen professionele bekwaamheidsvereisten aan de syndicus moeten worden opgelegd.

Antwoorden van de Minister

Algemeen

In tegenstelling met wat sommige leden beweren zijn er in de praktijk heel wat problemen met medeëigendom. De voorliggende wetswijzigingen zijn dus noodzakelijk en dringend. Het notariaat werd geraadpleegd bij het opstellen van dit wetsontwerp dat geen overdreven formalismen oplegt. De « statuten van de medeëigendom » (basisakte en reglement) worden ook nu reeds in de meeste gevallen in een authentieke akte vastgelegd. Voor de andere documenten betreffende de medeëigendom worden geen bijzondere vormvereisten opgelegd.

Hypotheek

Een lid stelde voor dat de vereniging van medeëigenaars over een hypotheek zou beschikken voor het geval één der medeëigenaars zijn verplichtingen niet nakomt.

De Minister is daar in principe niet tegen gekant, maar wijst er niettemin op dat de hypotheekwet al bijzonder uitgebreid is en dat ook in bijzondere wetten hypotheeken worden toegekend.

Een lid merkt op dat de wet nu reeds de mogelijkheid voorziet dat bewarend beslag wordt gelegd op het onverdeelde deel van de goederen van de betrokken medeëigenaar. Zodra de medeëigenaars over een uitvoerbare titel beschikken kunnen zij een hypotheekaire inschrijving nemen.

Syndicus

Een spreker meende dat van de syndicus, in de toekomst, bijzondere kwalificaties zouden moeten worden gevraagd.

De Minister merkt op dat de syndicus door dit ontwerp reeds heel wat strenger wordt gecontroleerd dan voorheen het geval was, zo ondermeer wat de rekeningen betreft. Op grond van artikel 577-4, § 3, wordt een beding dat elke medeëigenaar ertoe verplicht het beheer van zijn kavel aan een beheerder toe te vertrouwen, geacht niet te zijn geschreven. Niets staat een medeëigenaar evenwel in de weg om vrij de beheerder te kiezen die hem op de algemene vergadering moet vertegenwoordigen.

In dat geval worden als waarborg twee maatregelen in uitzicht gesteld : de beheerder mag niet aan de stemming deelnemen voor een hoger aantal stemmen dan de som van de stemmen waarover de andere (aanwezige of vertegenwoordigde) medeëigenaars

l'immeuble; il lui incombe également de se tenir au courant de l'évolution des prescriptions en matière de sécurité. Il est en outre le garant des intérêts des petits propriétaires. Le membre demande enfin si, à l'avenir, il ne conviendrait pas d'exiger du syndic qu'il satisfasse à certaines conditions de qualification professionnelle.

Réponses du Ministre

Généralités

Contrairement à ce que prétendent certains membres, la copropriété pose de nombreux problèmes dans la pratique. Il convient donc d'apporter d'urgence des modifications à la législation actuelle. Le notariat a été consulté pour l'élaboration du projet à l'examen, qui n'impose pas, selon le Ministre, de formalités excessives. Dans la plupart des cas, les « statuts de la copropriété » (acte de base et règlement) font en effet déjà l'objet d'un acte authentique. Aucune condition de forme particulière n'est prévue pour les autres documents relatifs à la copropriété.

Hypothèque

Un membre estime que l'association des copropriétaires devrait disposer d'une hypothèque pour le cas où l'un d'entre eux manquerait à ses obligations.

Le Ministre n'y est en principe pas opposé, mais souligne néanmoins que la loi hypothécaire est déjà particulièrement vaste et que des lois particulières accordent également des hypothèques.

Un membre fait observer que la loi prévoit déjà la possibilité de saisir conservatoirement la partie indivise des biens du copropriétaire défaillant. Les copropriétaires peuvent prendre une inscription hypothécaire dès qu'ils disposent d'un titre exécutoire.

Syndic

Un intervenant a estimé qu'à l'avenir, le syndic devrait posséder des qualifications spécifiques.

Le Ministre fait observer que le projet de loi à l'examen soumet déjà le syndic à un contrôle beaucoup plus strict qu'auparavant, notamment en ce qui concerne les comptes. Toutefois, en vertu de l'article 577-4, § 3, une clause obligeant tout copropriétaire à confier la gestion de son lot au syndic est réputée non écrite. Rien n'empêche cependant un copropriétaire de choisir, librement, le syndic pour le représenter à l'assemblée générale.

Deux mesures de garanties sont alors prévues. Le syndic ne pourrait prendre part au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés et le syndic ne pourra participer aux déli-

beschikken. Voorts mag de beheerder niet deelnemen aan de beraadslaging en de stemming over de hem toevertrouwde opdracht.

Afwijkingen

Indien de partijen dat wensen en de aard van de goederen het rechtvaardigt, dan kan worden afgeweken van de bepalingen van titel II van het ontwerp. De naleving van die dubbele voorwaarde is onderworpen aan het toezicht van de rechter. Volgens een spreker vormt deze bepaling een probleem aangezien de wet onmiddellijk van toepassing zal zijn op de bestaande medeëigendommen (artikel 10), zonder dat de medeëigenaars zich vooraf hebben kunnen uitspreken over een eventuele uitsluiting van de toepassing.

De Minister betwist deze interpretatie. De voorgestelde wet is onmiddellijk van kracht voor alle gebouwen of groepen van gebouwen waarvan verscheidene personen eigenaar zijn op basis van kavels met telkens een bebouwd privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende elementen.

Mocht de aard van bepaalde goederen het wettigen, dan kunnen de eigenaars bij onderlinge overeenstemming beslissen dat de ter tafel liggende bepalingen niet van toepassing zijn.

De Minister maakt van deze gelegenheid gebruik om in te gaan op het advies van de Raad van State, die van oordeel was dat een verplichte vereniging van medeëigenaars in strijd is met het grondwettelijk recht van de vrijheid van vereniging (artikel 20). *De Minister* acht deze opmerking van de Raad van State onterecht. Aan de basis van de vereniging van medeëigenaars ligt immers een feitelijk gegeven, met name een onverdeeld onroerend goed dat niet vatbaar is voor verdeling (artikel 577bis, § 9 van het Burgerlijk Wetboek). De verplichte vereniging van medeëigenaars geeft alleen een juridisch gevolg aan een feitelijk bestaande situatie.

Uitbreiding van het ontwerp

Een lid stelde voor dat het ontwerp zou worden aangewend om artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek dat door de tegenstellingen in de rechtsleer tot rechtsonzekerheid kan leiden (onder meer wanneer het gaat om periode-eigendom), te preciseren.

De Minister zal dit knelpunt nader onderzoeken.

Overschrijving op het hypotheekkanisoor

Een lid komt terug op zijn opmerking betreffende de onleesbaarheid van sommige akten die werden overgeschreven.

De Minister is bereid om daaromtrent een amendement te aanvaarden voor zover de in uitzicht gestelde oplossing uitvoerbaar is.

bérations et au vote relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Déroptions

Si les parties le souhaitent et que la nature des biens le justifie, il peut être dérogé aux dispositions du Titre II du projet à l'examen. Le respect de cette double condition est soumis au contrôle du juge. Un membre estime que cette disposition pose problème, étant donné que la loi s'appliquera dès son entrée en vigueur à toutes les copropriétés existantes (article 10), sans que les copropriétaires aient pu s'exprimer au préalable sur une éventuelle exclusion de l'application de ces règles.

Le Ministre conteste cette interprétation. La loi en projet va s'appliquer immédiatement à tous les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Si la nature de certains biens le justifie, les copropriétaires pourront, de commun accord, décider que les dispositions en projet ne sont pas d'application.

Le Ministre profite de l'occasion pour réagir à l'avis du Conseil d'Etat, qui estime que l'association obligatoire des copropriétaires est contraire à la liberté d'association garantie par l'article 20 de la Constitution. *Le Ministre* estime que cette observation du Conseil d'Etat n'est pas fondée. L'association des copropriétaires repose en effet sur un élément de fait, à savoir un bien immobilier indivis qui n'est point sujet à partage (article 577bis, § 9, du Code civil). L'association obligatoire des copropriétaires ne fait que donner des effets juridiques à une situation de fait existante.

Extension du projet

Un membre propose de profiter de l'examen du projet pour préciser l'article 815 du Code civil qui, en raison des contradictions de la doctrine, pourrait engendrer une insécurité juridique (notamment en cas de multipropriété).

Le Ministre examinera cette question.

Transcription à la conservation des hypothèques

Un membre réitère sa remarque concernant l'illisibilité de certains actes transcrits.

Le Ministre est disposé à accepter à ce sujet un amendement qui viserait à résoudre ce problème pour autant que la solution proposée soit praticable.

Rechtspersoonlijkheid

Een lid meent dat er een probleem kan ontstaan wanneer een der medeëigenaars een meningsverschil heeft met de anderen. Het lid merkt op dat de vereniging der medeëigenaars een rechtspersoon *sui generis* is, waarop de regels die voor andere rechtspersonen gelden (VZW, BVBA) niet van toepassing zijn. Welke procedures zullen in geval van onderlinge conflicten gevolgd moeten worden ?

De Minister antwoordt dat deze regels in de statuten moeten staan. Een grote vereniging van medeëigenaars zal eventueel over een beheerraad beschikken die conflicten met individuele medeëigenaars kan oplossen.

De Minister verwijst eveneens naar artikel 577-9. Indien het conflict niet intern kan worden geregeld, dan moet een beroep op de rechter worden gedaan.

Werkgroep

De volgende personen maakten deel uit van de werkgroep die met de technische voorbereiding van onderhavig ontwerp werd belast :

J. Hansenne	— Gewoon hoogleraar aan de Universiteit de Liège
Ch. Engels	— Hoogleraar aan de Rijksuniversiteit Gent
Th. Van Halteren	— Vertegenwoordiger van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen
A. Devreux	— Advocaat
M.-L. Stengers	— Kabinet van de Staatssecretaris voor Justitie
M. Hanotiau	— Gewoon hoogleraar aan de ULB
H. Vandenberghe	— Hoogleraar aan de Katholieke Universiteit te Leuven
C. Deboyser	— Ministerie van Justitie
P. Stienon	— Ministerie van Justitie

III. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1

Een lid stelt een verbetering voor van de Franse tekst van paragraaf 1. Op de voorlaatste regel moet het woord « en » worden weggelaten.

De Minister stemt met deze tekstverbetering in.

Hetzelfde lid ziet een tegenstrijdigheid tussen artikel 1, § 2 en artikel 577-4, § 1. In artikel 1 wordt bepaald dat de lasten verbonden aan de medeëigendom worden vastgesteld in functie van de respectieve waarde van ieder privaat gedeelte of in functie van het nut voor elk privaat gedeelte, terwijl arti-

Personnalité juridique

Un membre estime qu'il peut y avoir un problème en cas de divergence de vues entre les copropriétaires. Le membre précise que l'association des copropriétaires est une personne morale *sui generis*, qui n'est pas soumise aux règles applicables aux autres personnes morales (ASBL, SPRL). Quelles procédures faudra-t-il suivre en cas de conflits ?

Le Ministre répond que ces règles devront être précisées dans les statuts. Une grande association de copropriétaires disposera éventuellement d'un conseil de gérance, qui pourra résoudre les conflits avec les copropriétaires.

Le Ministre renvoie également à l'article 577-9. Si le conflit ne peut être réglé au sein même de l'association des copropriétaires, il faudra saisir le juge.

Groupe de travail

Les personnes suivantes faisaient partie du groupe de travail qui était chargé de la préparation technique du projet à l'examen :

J. Hansenne	— Professeur ordinaire à l'Université de Liège
Ch. Engels	— Professeur à l'Université de l'Etat à Gand
Th. Van Halteren	— Représentant de la Fédération Royale des notaires de Belgique
A. Devreux	— Avocat
M.-L. Stengers	— Cabinet du secrétaire d'Etat à la Justice
M. Hanotiau	— Professeur ordinaire à l'Université libre de Bruxelles
H. Vandenberghe	— Professeur à l'Université catholique de Louvain
C. Deboyser	— Administration de la Justice
P. Stienon	— Administration de la Justice

III. — DISCUSSION DES ARTICLES

Article 1^{er}

Un membre propose de corriger le texte français du § 1^{er} en supprimant le mot « en » à l'avant-dernière ligne.

Le Ministre marque son accord sur cette correction.

Le même membre relève une contradiction entre l'article 1^{er}, § 2, et l'article 577-4, § 1^{er}. Alors que l'article 1^{er} prévoit que les charges de la copropriété sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, ou en fonction de l'utilité, pour chaque bien privatif des biens et services communs

kel 577-4 niet meer verwijst naar het nut voor elk privaat gedeelte.

Volgens de minister moet duidelijk onderscheid worden gemaakt : artikel 1 heeft betrekking op het aandeel van elk van de medeëigenaars in de lasten. Bij het bepalen van dat aandeel dient rekening gehouden met twee elementen : de respectieve waarde van elk privaat deel of het nut voor elk privaat deel van de gemeenschappelijke goederen en diensten die aan de basis liggen van die lasten.

Artikel 577-4 omschrijft de wijze waarop de aandelen in de gemeenschappelijke delen moeten worden bepaald. Dat zijn dus twee verschillende dingen.

De Minister preciseert tevens dat het woord « of » in artikel 1 niet moet worden uitgelegd in de zin dat slechts met één van beide elementen rekening wordt gehouden, maar dat beiden wel degelijk in aanmerking kunnen worden genomen.

Professor Hansenne, die door de minister als deskundige werd uitgenodigd om de bespreking in de commissie te volgen, meent dat het artikel een leemte laat bestaan. Hij denkt daarbij aan de mogelijkheid dat de partijen geen regeling hebben getroffen voor de verdeling van de gemeenschappelijke lasten. De wet maakt een keuze mogelijk tussen twee criteria, maar bepaalt niet welk criterium moet gevolgd worden indien de medeëigenaars in dit verband geen afspraak maakten.

Amendement n° 5 van de regering (Stuk n° 851/4) beoogt een oplossing voor deze situatie : als wettelijk principe wordt vastgelegd dat de lasten aanvullend worden verdeeld op grond van de respectieve waarde van ieder privaat gedeelte. Het amendement bepaalt verder dat de partijen ook kunnen overeenkomen om een ander criterium te volgen, met name het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten voor elke privaat gedeelte vertegenwoordigt. De partijen kunnen ten slotte ook de waarde en het nut als criteria gecombineerd hanteren.

Een lid heeft kritiek op de voorgestelde wijziging. Hij stelt voor dat de contractuele vrijheid volledig zou gelden als het wettelijk criterium van de waarde niet gevolgd wordt.

De minister antwoordt dat het de bedoeling was om te vermijden dat de contractueel sterkere partij een onrechtvaardige verdeling zou opleggen.

Volgens *een ander lid* houdt dit amendement geen rekening met de praktijk. Niet de partijen, maar wel de architect en de bouwpromotoren leggen op basis van objectieve criteria de verdeling van de aandelen en van de lasten vast. Verder bepaalt het ontwerp eveneens dat deze verdeling steeds kan aangevochten worden voor de rechtbank. Elke nieuwe medeëigenaar kan bijgevolg de juiste toepassing van de voorgeschreven criteria in het geding brengen.

Het lid pleit ervoor om een wijziging in de verdeling van zowel de aandelen als de lasten slechts toe te staan op voorwaarde dat de algemene vergadering daar eenparig toe heeft beslist.

donnant lieu à ces charges, l'article 577-4 ne fait plus référence à l'utilité de ces biens et services pour chaque bien privatif.

Le Ministre répond qu'il importe de bien distinguer les choses. L'article 1^{er} concerne les quotes-parts de chacun dans les charges. Ces quotes-parts doivent être fixées en tenant compte de deux éléments : la valeur respective de chaque bien privatif ou l'utilité, pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges.

L'article 577-4 précise quant à lui la façon selon laquelle les quotes-parts dans les communs doivent être déterminées. Il s'agit de deux choses différentes.

Le Ministre précise également que le mot « ou », qui figure à l'article 1^{er}, ne signifie pas qu'il n'est tenu compte que de l'un des deux éléments : les deux éléments peuvent être pris en considération.

Le professeur Hansenne, qui a été invité par le ministre à participer à la discussion en commission en qualité d'expert, estime que l'article à l'examen laisse subsister une lacune. Il songe au cas où les parties n'auraient pas fixé la répartition des charges de la copropriété. La loi laisse le choix entre deux critères, mais ne dit pas quel critère doit être choisi lorsque les copropriétaires ne concluent pas d'accord à ce sujet.

L'amendement n° 5 du gouvernement (Doc. n° 851/4) tend à résoudre ce problème en instaurant le principe selon lequel les charges sont supplétivement réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif. L'amendement prévoit que les parties peuvent également décider une répartition en fonction de l'utilité des biens et services communs pour chaque bien privatif. Les parties peuvent en outre combiner les critères de valeur et d'utilité.

Un membre critique la modification proposée et suggère que la liberté contractuelle soit totale en l'absence d'application du critère légal de la valeur.

Le Ministre répond que l'amendement tend à empêcher que la partie au contrat la plus forte impose une répartition inéquitable.

Un autre membre estime que l'amendement ignore la pratique. Ce ne sont pas les parties, mais l'architecte ainsi que les promoteurs immobiliers qui fixent la répartition des quotes-parts et des charges sur la base de critères objectifs. Le projet prévoit également par ailleurs que cette répartition peut être attaquée devant le tribunal. Tout nouveau copropriétaire pourra par conséquent mettre en question l'application correcte des critères prescrits.

Le membre propose que la répartition des quotes-parts et des charges ne puisse être modifiée que par décision unanime de l'assemblée générale.

De minister antwoordt dat het beroep op de rechter waarin artikel 577-9, § 6 voorziet uitsluitend als veiligheidsklep is bedoeld.

In eerste instantie zal de algemene vergadering een oplossing voor het conflict zoeken. De minister benadrukt nog dat het van belang is om in deze bespreking steeds het onderscheid te maken tussen de verdeling van de *lasten* en de verdeling van de *aandelen*.

De algemene vergadering kan de verdeling van de aandelen alleen wijzigen als daar eenparigheid over bestaat. Deze strenge regel wordt verantwoord door het feit dat de verdeling van de aandelen bepalend is voor de machtsverhoudingen in de algemene vergadering.

Over elke wijziging in de verdeling van de lasten van de medeëigendom wordt gestemd met een vier-vijfde-meerderheid.

Amendement n° 5 van de regering alsmede het aldus gewijzigde artikel 1 worden eenparig aangenomen.

Art. 2

Artikel 577-3

Amendement n° 1 (Stuk n° 851/2) van *mevrouw Stengers* wordt ingetrokken. De auteur acht het antwoord dat de minister tijdens de algemene bespreking heeft gegeven over de onmiddellijke toepassing op de bestaande medeëigendom bevredigend.

Een lid heeft kritiek op de juridische logica van dit ontwerp. Het begrip rechtspersoon dat in wezen voor het vennootschapsrecht werd gecreëerd, wordt overgeplaatst naar het burgerlijk recht. Deze constructie moet het probleem oplossen dat men nu ondervindt bij de dagvaarding van de medeëigenaars.

Volgens spreker zullen de moeilijkheden zich echter opnieuw voordoen in de fase van de uitvoering van het vonnis.

Aangezien het vermogen van de vereniging van medeëigenaars slechts bestaat uit de roerende goederen die nodig zijn voor de verwezenlijking van haar doel, zal een uitvoering op dat patrimonium meestal onvoldoende opbrengen. Vervolgens zullen de natuurlijke personen, die deel uitmaken van de vereniging, aangesproken worden. Elke medeëigenaar kan evenwel op zijn beurt proceduremiddelen tegen het vonnis aanwenden, waardoor de uitvoerbaarheid wordt bemoeilijkt. Het lid voorspelt een lawine van gerechtelijke procedures. Om dergelijke toestanden te vermijden zou de juridische constructie die in het ontwerp wordt aangevat, op consequente wijze moeten doorgezet worden. Het vermogen van de rechtspersoon moet worden gescheiden van dat van de individuele personen die er deel van uitmaken. Het onroerend goed moet dus volledig in het vermogen van de medeëigendom worden opgenomen.

Een ander lid voegt daaraan toe dat een derde persoon, die een gerechtelijke uitspraak tegen een

Le Ministre répond que la possibilité de s'adresser un juge, qui est prévue à l'article 577-9, § 6, doit faire office de soupape de sécurité.

L'assemblée générale tentera tout d'abord de résoudre le conflit. Le ministre souligne encore qu'il est important, dans le cadre de la présente discussion, de toujours faire la distinction entre la répartition des charges et la répartition des *quotes-parts*.

L'assemblée générale ne peut modifier la répartition des quotes-parts qu'à l'unanimité. Cette règle stricte s'explique par le fait que la répartition des quotes-parts est déterminante pour l'établissement des rapports de force au sein de l'assemblée générale.

Il est statué à la majorité des quatre cinquièmes sur toute modification de la répartition des charges de la copropriété.

L'amendement n° 5 du Gouvernement et l'article 1^{er}, ainsi modifiés, sont adoptés à l'unanimité.

Art. 2

Article 577-3

L'amendement n° 1 (Doc. n° 851/2) de *Mme Stengers* est retiré, l'auteur jugeant satisfaisante la réponse que le ministre a fournie au cours de la discussion générale au sujet de l'application immédiate de la loi aux copropriétés existantes.

Un membre critique la logique juridique qui sous-tend le projet. La notion de personne morale, qui a en fait été créée pour le droit des sociétés, est introduite dans le droit civil dans le but de résoudre les problèmes qui se posent actuellement lorsqu'il faut traduire les copropriétaires en justice.

L'intervenant estime que les problèmes ressurgiront au cours de la phase d'exécution du jugement.

Etant donné que le patrimoine de l'association des copropriétaires ne comprend que les meubles nécessaires à l'accomplissement de l'objet de celle-ci, l'exécution d'une décision judiciaire sur ce patrimoine ne rapportera la plupart du temps pas suffisamment, de sorte que les personnes physiques constituant l'association seront ensuite actionnées. Tout copropriétaire pourra toutefois user à son tour de moyens de procédure pour attaquer le jugement et en entraver ainsi l'exécution. Le membre prévoit une avalanche de procédures judiciaires. Pour éviter d'en arriver là, il conviendrait d'achever en toute logique le montage juridique entamé par le projet : il faut séparer le patrimoine de la personne morale de celui des personnes physiques qui la constituent. Le bien immobilier doit donc être inclus entièrement dans le patrimoine de la copropriété.

Un autre membre ajoute que si un tiers a obtenu qu'une décision judiciaire soit prononcée à l'encontre

vereniging van medeëigenaars heeft verkregen, zich vermoedelijk eerst tot de meest solvabele medeëigenaar zal wenden en laatstgenoemde zal zich daarna op de anderen moeten verhalen. Elke medeëigenaar staat immers slechts ten belope van zijn aandeel voor de uitvoering van het vonnis in.

De Minister vindt dat de volgende verduidelijkingen in dit stadium op hun plaats zijn. Indien een derde beschikt over een vonnis dat de vereniging van medeëigenaars veroordeelt tot het betalen van een geldsom, dan zal hij zich voor de uitvoering van het vonnis eerst richten tot de vereniging.

Enkel indien de vereniging van medeëigenaars weigert te betalen, zal hij zich tot de medeëigenaars moeten richten. In tegenstelling met wat de eerste spreker meent, zal het niet nodig zijn elk van de medeëigenaars aan te spreken. Dit vonnis waarbij de vereniging wordt veroordeeld is namelijk rechtstreeks uitvoerbaar tegen het vermogen van elk van de medeëigenaars, ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, zoals bepaald in de statuten.

Een voorbeeld ter verduidelijking van deze redenering :

een gebouw ter waarde van 15 miljoen frank, dat 14 appartementen telt, elk ter waarde van 1 miljoen frank, alsmede een handelszaak op het gelijkvloers, eveneens ter waarde van 1 miljoen frank.

13 medeëigenaars beschikken over 1 vijftiende deel van de aandelen; de veertiende medeëigenaar, die ook de eigenaar is van de handelszaak, beschikt over twee vijftiende delen. Bij een veroordeling tot betaling van een som van 150 000 frank zal de verdeling gebeuren op basis van de hierboven omschreven aandelen.

Het lid suggereert dat deze individuele procedures zouden kunnen worden vermeden als de medeëigenaars zouden verplicht worden om voldoende fondsen in het kapitaal van de rechtspersoon te storten.

Een lid merkt op dat een juridische constructie waarbij het onroerend goed zou deel uitmaken van het vermogen van de rechtspersoon tal van andere problemen zou doen ontstaan, inzonderheid met betrekking tot het grondwettelijk principe van de vrijheid van vereniging.

De medeëigenaars moeten in het door spreker voorgestelde concept de mogelijkheid hebben om al dan niet tot de vereniging toe te treden.

Dit lid meent dat het voorliggend ontwerp op procedureel vlak reeds een behoorlijke vooruitgang inhoudt ten aanzien van de huidige toestand.

De Minister beaamt deze zienswijze. Een uitvoerbare titel zal voortaan volstaan om tegen de rechtspersoon en de medeëigenaars de uitvoering te kunnen voortzetten.

Ook de Minister ziet verscheidene problemen in de voorgestelde constructie, al merkt hij op dat een vereniging van medeëigenaars zich ook reeds onder de huidige wetgeving op die wijze kan organiseren, indien alle medeëigenaars dat tenminste wensen.

d'une association de copropriétaires, il s'adressera, selon toute vraisemblance, au copropriétaire qui est le plus solvable, lequel devra ensuite se faire rembourser par les autres. Chaque copropriétaire n'est en effet tenu de l'exécution du jugement qu'à concurrence de sa quote-part.

Le Ministre croit utile, à ce stade, d'apporter les précisions suivantes. Lorsqu'un tiers dispose d'un jugement condamnant l'association des copropriétaires au paiement d'une somme d'argent, il va d'abord s'adresser à l'association pour exécuter son titre.

Ce n'est que dans les cas où l'association des copropriétaires refusera de payer qu'il s'imposera de se retourner contre les copropriétaires. Contrairement à ce que pense le premier intervenant, il ne sera pas nécessaire d'actionner chacun des copropriétaires. Ce titre condamnant l'association étant directement exécutoire contre le patrimoine de chacun des copropriétaires, à concurrence de sa quote-part dans les parties communes, telle qu'elle est déterminée dans les statuts.

Un exemple peut clarifier ce raisonnement :

soit un immeuble de valeur égale à 15 millions de francs composé de 14 appartements valant chacun 1 million de francs et d'un commerce au rez-de-chaussée valant aussi 1 million de francs.

13 copropriétaires disposent d'un quinzième des quotes-parts tandis que le quatorzième, également propriétaire du commerce, détient deux quinzièmes. Pour une condamnation au paiement d'une somme de 150 000 francs, la répartition se fera sur la base des quotes-parts déterminées ci-dessus.

Le membre suggère que certaines procédures pourraient être évitées si les copropriétaires étaient obligés à verser des fonds suffisants dans le capital de la personne morale.

Un membre fait valoir qu'une construction juridique dans laquelle l'immeuble ferait partie intégrante du patrimoine de la personne morale poserait une foule d'autres problèmes, notamment au regard du principe constitutionnel de la liberté d'association.

Dans la construction proposée par l'intervenant, les copropriétaires doivent avoir la possibilité de décider de faire partie ou non de l'association.

Le membre estime que par rapport à la situation actuelle, le projet à l'examen constitue un progrès notable sur le plan de la procédure.

Le Ministre confirme ce point de vue. Il suffira désormais d'un titre exécutoire pour poursuivre l'exécution contre la personne morale et les copropriétaires.

Le Ministre distingue lui aussi plusieurs problèmes dans la construction proposée. Il fait cependant observer que notre législation permet déjà à une association de copropriétaires de s'organiser de cette façon lorsque tous les copropriétaires le souhaitent.

De Minister is echter geen voorstander van een dergelijk wettelijk systeem, dat trouwens een totaal andere aanpak inhoudt. De medeëigenaars worden immers aandeelhouders in een vereniging die eigenaar is van een onroerend goed. De rechtsgevolgen van het aandeelhouderschap zijn volledig anders dan deze van de medeëigendom.

Hij kan zich echter niet indenken dat alle eigenaars van onroerende goederen deze keuze zouden willen maken.

Professor Hansenne voegt daaraan toe dat een dergelijk systeem helemaal revolutionair wordt als men rekening houdt met de overgangsbepalingen van dit ontwerp. Als gevolg van de bepalingen van deze wet zou de vereniging eigenaar worden van het gebouw. De medeëigenaars verliezen aldus het eigendomsrecht van hun appartement om aandeelhouders van een immobiliënvennootschap te worden.

De Minister besluit dat de ganse filosofie van het ontwerp niet op de helling mag gezet worden omwille van een aantal praktische problemen waarvoor in de loop van de verdere bespreking een oplossing kan gezocht worden.

Artikel 577-3 wordt eenparig aangenomen.

Artikel 577-4

Mevrouw Stengers dient een amendement n° 9 in (Stuk n° 851/4) dat ertoe strekt de notaris bevoegd te maken voor het bepalen van het onverdeelde tantième. Volgens het ontworpen artikel geldt de waarde van het onroerend goed als richtsnoer bij het bepalen van het aandeel. Het lid is van oordeel dat dit criterium vaag en onnauwkeurig is en bijgevolg tot geschillen zal aanleiding geven. Ze haalt het voorbeeld aan van twee identieke appartementen, die dus dezelfde kostprijs hebben. Het ene appartement heeft echter een schitterend uitzicht, terwijl het andere uitkijkt op een vervuילend bedrijf. Bijgevolg zal de verkoopwaarde van beide appartementen, die tevens wordt bepaald door de heersende marktprijzen, verschillen.

Welke waarde moeten de partijen in dit geval hanteren? Het zou niet billijk zijn om de vaststaande identieke kostprijs als basis te nemen, maar ook het criterium van de verkoopwaarde of zelfs van de gewogen waarde, beide fluctuerend, is onbillijk. Aldus wordt het aandeel immers op een bepaald ogenblik vastgesteld en kan het door de algemene vergadering slechts met eenparigheid van stemmen worden gewijzigd.

De heer Berben, medeondertekenaar van het amendement, voegt daaraan toe dat de notaris ingevolge zijn ervaring, goed geplaatst is om het onverdeelde tantième te bepalen. Hij krijgt daarvoor de bijstand van de architect en de bouwpromotoren, eventueel van een technisch bureau.

De Minister antwoordt dat de aandelen niet direct evenredig zijn met de waarde van het privaatief ge-

Il n'est cependant pas partisan d'un tel système légal, car il implique une approche totalement différente : les copropriétaires deviennent en effet les actionnaires d'une association qui est propriétaire d'un immeuble. Les effets juridiques de l'actionariat sont tout différents de ceux de la copropriété.

Il ne croit toutefois pas que cette formule recueille l'adhésion de tous les propriétaires d'immeubles.

Le professeur Hansenne ajoute que pareil système devient totalement révolutionnaire lorsque l'on considère les dispositions transitoires de ce projet. Suite aux dispositions de la présente loi, la propriété de l'immeuble serait transférée à l'association. Ainsi, les copropriétaires seront dépossédés de leur appartement pour devenir des actionnaires d'une société immobilière.

Le Ministre conclut que la philosophie globale du projet ne peut être mise en question en raison de quelques problèmes pratiques qui pourront être résolus dans la suite de la discussion.

L'article 577-3 est adopté à l'unanimité.

Article 577-4

Mme Stengers présente un amendement (Doc. n° 851/4) tendant à permettre au notaire de fixer les tantièmes indivis. L'article en projet prévoit la fixation de la quote-part des parties communes sur la base de la valeur de l'immeuble. Les auteurs considèrent que ce critère est mal défini et qu'il engendrera dès lors de nombreux litiges. L'un d'eux cite l'exemple de deux appartements identiques et de prix de revient égal, l'un donnant toutefois sur un paysage superbe, l'autre sur une entreprise polluante. La valeur vénale des deux appartements, qui est également déterminée par les conditions du marché, sera par conséquent différente. A quelle valeur les parties devront-elles dès lors se référer?

S'il ne serait pas équitable de prendre pour base le prix de revient fixe et indentique, il serait tout aussi injuste de se fonder sur le critère de la valeur vénale, voire de la valeur pondérée, toutes deux variables. Ainsi, la quote-part est en effet fixée à un moment donné et ne peut être modifiée par l'assemblée générale qu'à l'unanimité des voix.

M. Berben, cosignataire de l'amendement ajoute que, fort de son expérience, le notaire est bien placé pour déterminer le tantième indivis. Il est assisté pour ce faire par l'architecte et les promoteurs immobiliers, qui disposent éventuellement d'un bureau technique.

Le Ministre répond que les quote-parts ne sont pas directement proportionnelles à la valeur du bien pri-

deelte. Wel moet de waarde van het goed als richtsnoer gelden bij het bepalen van de lasten.

Een lid stelt vast dat er in geen sanctie voorzien is voor het geval de door dit artikel opgelegde vermeldingen niet in de statuten werden opgenomen.

De Minister antwoordt dat de notaris er moet op toezien dat de wet nageleefd wordt. In voorkomend geval zal zijn beroepsaansprakelijkheid in het gedrang komen.

*
* *

Amendement n° 9 van Mevrouw Stengers wordt verworpen met 9 tegen 3 stemmen.

Artikel 577-4 wordt met dezelfde stemming aangenomen.

Artikel 577-5

Onderafdeling III handelt over de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van medeëigenaars. Dit artikel bepaalt de voorwaarden voor het verkrijgen van de rechtspersoonlijkheid.

Een spreker vraagt wat het gevolg is van het niet overschrijven van de statuten.

Een lid antwoordt dat de notaris er ambtshalve toe gehouden is om de authentieke akte binnen de twee maanden over te schrijven. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 2 van de Hypotheekwet.

De Minister verduidelijkt dat de vereniging bij verzuim of vertraging van overschrijving zich tegenover een derde, die te goeder trouw is, niet zal kunnen beroepen op haar rechtspersoonlijkheid. Degeenen die niet bij de overeenkomst betrokken waren, kunnen er zich wel op beroepen om zich tegen de vereniging te keren.

Amendement n° 8 van de regering (Stuk n° 851/4) strekt ertoe dat rechtsprincipe expliciet in onderhavig ontwerp op te nemen, door zich te laten leiden door artikel 26 van de wet van 27 juni 1921 waarbij aan de verenigingen zonder winstgevend doel en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend. Deze bepaling wordt § 2 van het artikel.

Een lid komt terug op de keuze die wordt gemaakt voor de overschrijving op het hypotheekkantoor. Hij herinnert eraan dat hij, tijdens zijn tussenkomst in de algemene bespreking, reeds wees op de inefficiëntie van deze praktijk. Het lid stelt voor dat de statuten in het *Belgisch Staatsblad* zouden bekendgemaakt worden, zoals die van de VZW's.

De Minister en verscheidene commissieleden zijn van oordeel dat de bekendmaking in het *Staatsblad* evenmin rechtszekerheid biedt. Afgezien van het feit dat het raadplegen van een *Staatsblad* voor de belanghebbende niet eenvoudiger is dan een opzoeking op het kantoor voor bewaring der hypotheeken, moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheid

vatief. Celle-ci devra toutefois servir d'élément de référence pour déterminer les charges.

Un membre constate qu'aucune sanction n'est prévue pour le cas où les mentions prévues par cet article ne seraient pas reprises dans les statuts.

Le Ministre répond qu'il appartiendra au notaire de veiller au respect de la loi. Le cas échéant, sa responsabilité professionnelle sera mise en cause.

*
* *

L'amendement n° 9 de Mme Stengers est rejeté par 9 voix contre 3.

L'article 577-4 est adopté par un vote identique.

Article 577-5

La sous-section II traite de la personnalité juridique de l'association des copropriétaires. Cet article définit les conditions d'acquisition de la personnalité morale.

Un intervenant s'enquiert de l'incidence juridique de la non-transcription des statuts.

Un membre répond que le notaire est tenu de transcrire d'office l'acte authentique dans les deux mois. Cette obligation découle de l'article 2 de la loi hypothécaire.

Le Ministre précise que s'il n'est pas procédé à la transcription ou s'il y est procédé avec retard, l'association ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard de tiers de bonne foi. Par contre, ceux qui n'étaient pas parties contractantes auront la faculté d'en faire état contre l'association.

L'amendement n° 8 du gouvernement (Doc. n° 851/4) tend à inscrire de manière explicite ce principe juridique dans le projet à l'examen, en s'inspirant de l'article 26 de la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique. Cette disposition devient le § 2 de l'article.

Un membre revient sur le choix qui a été fait en faveur de la transcription à la conservation des hypothèques. Il rappelle qu'il a attiré l'attention sur l'inefficacité de cette pratique au cours de la discussion générale et propose que les statuts soient publiés au *Moniteur belge*, comme ceux des ASBL.

Le Ministre et plusieurs membres de la commission estiment que la publication au *Moniteur belge* ne garantit pas non plus la sécurité juridique. Indépendamment du fait que la consultation d'un *Moniteur* n'est pas plus simple pour l'intéressé qu'une recherche à la conservation des hypothèques, il faut aussi tenir compte d'une modification éventuelle des sta-

van een eventuele wijziging die in een *Staatsblad* van een latere datum werd bekendgemaakt.

Een ander probleem betreft de overgangsbepaling. Indien het voorstel van de bekendmaking in het *Staatsblad* zou worden gevolgd, dan zou steeds vooraf de vraag moeten worden gesteld of de medeëigendom voor of na de inwerkingtreding van de wet tot stand is gekomen.

Het hogergenoemde lid brengt hiertegen in dat derden in geval van twijfel het dossier op de rechtbank van eerste aanleg zouden kunnen raadplegen, zoals het nu voor de VZW's gebeurt.

De spreker wijst verder nogmaals op het gebrek aan interne logica van het voorgestelde systeem. De rechtspersoon die ingevolge de toestand van medeëigendom ontstaat, regelt verhoudingen tussen personen. De overschrijving op het kantoor van bewaring der hypotheek betreft daarentegen in principe onroerende zakelijke rechten.

De Minister blijft het ontwerp verdedigen dat niet beoogt de verhoudingen tussen personen te regelen en evenmin de medeëigendom. Hij merkt nog op dat de door het lid voorgestelde regeling heel wat bijkomend administratief werk voor de rechtbanken zou meebrengen.

De heren Berben en Verwilghen dienen amendement n° 30 in (Stuk n° 581/6) dat de mogelijkheid voorziet om een eensluidend verklaarde kopie van de plannen van het onroerend goed aan de overgeschreven basisakte toe te voegen.

Een van de auteurs legt uit dat de plannen momenteel moeten verdeeld worden om ze te kunnen overtekenen op A4-formaat. Dit is niet alleen een tijdrovend en duur werk, maar bovendien is het resultaat ervan onpraktisch en niet altijd even betrouwbaar. Zulks is vaak de reden waarom de omschrijving gewoon niet gebeurt.

Aangezien onderhavig ontwerp onmiddellijk van toepassing wordt op alle bestaande medeëigendommen en dan ook van toepassing zal zijn op oude gebouwen waar geen plannen meer van bestaan, wordt voorgesteld om alleen de mogelijkheid te voorzien dat de plannen worden toegevoegd.

De voorgestelde regeling is naar analogie met artikel 57, § 6 van de wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw van 29 maart 1962. Eén van de indieners deelt nog mee dat de hypotheekbewaarders ook van oordeel zijn dat de huidige praktijk achterhaald is en dat zij de voorgestelde wetswijziging steunen.

De Minister stemt met het amendement in.

Amendement n° 26 (Stuk n° 851/6) van de heren *Berben en Coveliers* wordt ingetrokken.

De heren Desmedt en Vandeurzen dienen amendement n° 6 in (Stuk n° 851/4) dat ertoe strekt in de basisakte een aanvullende vermelding te doen opnemen betreffende het doel van de vereniging.

Het ontstaan van de rechtspersoon moet gekoppeld worden aan de beperking van het doel tot het

tuts qui aurait été publiée dans un *Moniteur belge* ultérieur.

Le régime transitoire constituerait un autre problème. Si l'on optait pour la publication au *Moniteur belge*, il faudrait toujours se demander si la copropriété est antérieure ou postérieure à l'entrée en vigueur de la loi.

Le membre précité réplique qu'en cas de doute, les tiers pourraient consulter le dossier au tribunal de première instance, comme c'est déjà prévu pour les ASBL.

L'intervenant attire une fois de plus l'attention sur le manque de logique interne du système proposé. La personne morale résultant de l'état de copropriété règle des rapports entre personnes. Par contre, la transcription à la conservation des hypothèques concerne en principe des droits réels immobiliers.

Le Ministre persiste à défendre le projet qui ne vise pas plus à régler des rapports entre personnes que les règles de la mitoyenneté par exemple. Il fait également observer que le régime proposé par le membre entraînerait un surcroît de travail administratif pour les tribunaux.

MM. Berben et Verwilghen présentent un amendement (n° 30, Doc. n° 851/6) qui prévoit qu'une copie certifiée conforme des plans de l'immeuble peut être annexée à l'acte de base transcrit.

Un des auteurs précise que les plans doivent actuellement être scindés afin de pouvoir les reproduire au format A4. Il s'agit d'un travail non seulement coûteux et de longue haleine mais dont le résultat n'est guère utilisable dans la pratique et n'est pas toujours fiable. C'est souvent la raison pour laquelle la transcription n'est tout simplement pas effectuée.

Etant donné que le projet à l'examen sera d'application immédiate à toutes les copropriétés existantes et sera dès lors applicable à de vieux bâtiments dont il n'existe plus de plans, il est dès lors proposé de prévoir uniquement la possibilité de joindre les plans lors de la transcription.

Le système proposé est analogue à celui prévu à l'article 57, § 6, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Un des auteurs précise en outre que les conservateurs des hypothèques estiment également que le système actuel est dépassé dans la pratique et qu'ils soutiennent dès lors la modification de la législation proposée.

Le Ministre marque son accord sur cet amendement.

L'amendement n° 26 (Doc. n° 851/6) de *MM. Berben et Coveliers* est retiré.

MM. Desmet et Vandeurzen présentent un amendement (n° 6, Doc. n° 851/4) prévoyant de faire figurer une indication supplémentaire concernant l'objet de l'association dans l'acte de base.

La personne morale constituée ne peut avoir d'autre objet que la conservation et l'administration

beheer en behoud van het gebouw of de groep van gebouwen. De rechtspersoonlijkheid wordt niet voor andere doeleinden, zoals bijvoorbeeld de verfraaiing van de omgeving, toegekend.

De Minister antwoordt dat de rechtspersoonlijkheid uitsluitend geldt voor het maatschappelijk doel zoals omschreven in § 2 van dit artikel.

Om de ontwerp tekst op dit punt meer expliciet te maken, zou in § 3 het woord « uitsluitend » kunnen worden ingevoegd.

De heren Desmet en Vandeurzen vinden dit een bevredigende oplossing en dienen amendement n° 10 (Stuk n° 851/4) in dat de voorgestelde aanvulling beoogt.

Amendement n° 6 van dezelfde auteurs wordt ingetrokken.

De heer Landuyt dient amendement n° 15 in (Stuk n° 851/4) dat ertoe strekt de woorden « ten belope van » in § 4 te vervangen door de woorden « naar evenredigheid van ». Dit amendement beoogt aldus een verbetering van de tekst. De woorden « ten belope van » doen ten onrechte de indruk ontstaan dat de terugvordering van de schadevergoeding zou kunnen worden beperkt. Dat is geenszins het geval.

De Minister steunt dit amendement.

Hij legt uit dat de medeëigenaar die een appartement van 1 miljoen heeft in een gebouw dat 10 miljoen waard is en wiens aandeel op 10 % werd vastgesteld, in het geval dat de vereniging tot een schadevergoeding veroordeeld wordt, 10 % van de schade moet betalen.

De Minister verduidelijkt opnieuw dat een schuldeiser eerst op het gemeenschappelijk vermogen zal uitvoeren, daarna, zo nodig, op het volledige vermogen van elk der medeëigenaars totdat de volledige schade vergoed is.

Een lid stelt een praktische vraag betreffende de betekening door de gerechtsdeurwaarder. De gerechtsdeurwaarder zal volgens hem een probleem ondervinden indien hij moet betekenen aan een vereniging van medeëigenaars, waar die een groep van gebouwen betreft.

De minister antwoordt dat de betekening rechtsgeldig aan de syndicus kan gebeuren.

Hij verwijst in dit verband naar de bepaling van artikel 577-8, § 2, volgens welk een uittreksel van de benoeming van de syndicus, waarin onder meer de naam en de woonplaats van deze persoon worden vermeld, zichtbaar moet worden aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de vereniging van medeëigenaars gevestigd is.

Nog in verband met een gerechtelijke procedure door derden, vraagt *een lid* onder welke benaming een vereniging van medeëigenaars moet gedagvaard worden.

De Minister antwoordt op grond van artikel 577-5, § 1, tweede lid dat het gerechtelijke stuk kan geadresseerd worden aan de vereniging van medeëigenaars, met vermelding van straat en huisnummer.

de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. La personnalité juridique n'est pas octroyée pour d'autres objets, comme, par exemple, l'embellissement des lieux.

Le Ministre précise que la personnalité juridique ne vise que l'accomplissement de l'objet social, tel qu'il est défini au § 2 de cet article.

On pourrait insérer le mot « exclusivement » dans le § 3, de manière à rendre le texte du projet plus explicite sur ce point.

MM. Desmet et Vandeurzen estiment cette solution satisfaisante et présentent un amendement (n° 10, Doc. n° 851/4) ayant pour objet l'ajout proposé.

L'amendement n° 6 des mêmes auteurs est retiré.

M. Landuyt présente un amendement (n° 15, Doc. n° 851/4) tendant à remplacer, au § 4, les mots « à concurrence de » par les mots « proportionnellement à ». Cet amendement vise uniquement à corriger le libellé. Les mots « à concurrence de » donnent en effet à tort l'impression que le recouvrement des dommages-intérêts pourrait être limité, ce qui n'est nullement le cas.

Le Ministre apporte son soutien à cet amendement.

Il précise que le copropriétaire qui possède un appartement d'une valeur de 1 million dans un immeuble qui en vaut 10 et dont la quote-part a été fixée à 10 %, devra payer 10 % de la somme totale des dommages-intérêts que l'association aura éventuellement été condamnée à verser.

Le Ministre précise en outre à nouveau qu'un créancier fera procéder à l'exécution d'abord sur le patrimoine commun et ensuite, si nécessaire, sur l'ensemble du patrimoine de chaque copropriétaire jusqu'à indemnisation complète du dommage.

Un membre pose une question d'ordre pratique en ce qui concerne la signification par huissier de justice. Le membre estime que ce dernier sera confronté à des problèmes s'il doit signifier à une association de copropriétaires dont l'objet est l'administration d'un groupe d'immeubles.

Le Ministre répond que la signification peut être faite valablement au syndic.

Il renvoie à cet égard à la disposition de l'article 577-8, § 2, qui prévoit qu'un extrait de l'acte de nomination du syndic, mentionnant notamment son nom et son domicile, doit être affiché de manière visible à l'entrée de l'immeuble où l'association des copropriétaires a son siège.

Toujours à propos d'une procédure judiciaire intentée par des tiers, *un membre* demande sous quelle dénomination doit être citée une association de copropriétaires.

Le Ministre répond que le pli judiciaire peut être adressé à l'association des copropriétaires avec mention de la rue et du numéro d'immeuble. Il s'appuie sur l'article 577-5, § 1^{er}, alinéa 2.

Een lid uit ten slotte de vrees uit dat de dagvaarding van een vereniging van medeëigenaars heel wat procedureproblemen zal veroorzaken.

De Minister antwoordt dat zulks kan vermeden worden door vooraf de eigendomstitel te raadplegen.

*
* *

De amendementen n^{rs} 30 van de heren Berben en Verwilghen, 8 van de regering, 10 van de heren Desmet en Vandeurzen 15 van de heer Landuyt en het aldus gewijzigde artikel 577-5 worden eenparig aangenomen.

Artikel 577-6

Onderafdeling III (artikelen 577-6 tot 577-9) handelt over het beheer van het gebouw of van de groep van gebouwen. Artikel 577-6 heeft betrekking op de werking van de algemene vergadering.

De heer Berben dient amendement n^o 12 in (Stuk n^o 851/4) dat voor de besluitvorming de gewone meerderheid door een volstreckte meerderheid vervangt. De heer Berben meent dat een volstreckte meerderheid noodzakelijk is, ook wanneer meerdere voorstellen ter stemming liggen. Hij haalt volgend voorbeeld ter verantwoording aan :

De algemene vergadering krijgt voor verfraaiingswerken drie offertes binnen, respectievelijk van 175 000, 150 000 en 125 000 frank.

Zij worden ter stemming gelegd en verkrijgen 20, 35 en 45 % van de stemmen. Volgens artikel 577-6, § 6, wordt de laatste offerte aanvaard. De 20 en 35 % die gestemd hebben voor offerte 1 en 2 zouden bij een tweede stemming (die er nu niet komt) eventueel voor offerte 2 hebben gestemd, welke dan een meerderheid verkrijgt van 55 tegen 45 %.

De Minister stemt met het amendement in.

Volgens de ontwerptekst wordt, in geval van onverdeeldheid, het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Een lid meent dat het recht om aan de beraadslaging deel te nemen niet hoeft geschorst te worden op voorwaarde dat de vruchtgebruiker stemrecht krijgt zolang de onverdeeldheid duurt.

De Minister antwoordt dat het ontwerp op dit punt de regeling kiest die voor de handelsvennootschappen geldt.

De voorzitter vraagt hoe groot een gekwalificeerde meerderheid is.

De Minister antwoordt dat een meerderheid gekwalificeerd is als er meer vereist is dan een vol-

Un membre craint enfin que le fait qu'une citation soit adressée à une association de copropriétaires pose de nombreux problèmes de procédure.

Le Ministre répond que ceux-ci peuvent être évités si l'on consulte préalablement le titre de propriété.

*
* *

Les amendements n^o 30 de MM. Berben et Verwilghen, 8 du gouvernement, 10 de MM. Desmet et Vandeurzen et 15 de M. Landuyt, de même que l'article 577-5, ainsi modifié, sont adoptés à l'unanimité.

Article 577-6

La sous-section III (articles 577-6 à 577-9) traite de l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. L'article 577-6 concerne le fonctionnement de l'assemblée générale.

M. Berben présente un amendement (n^o 12 - Doc. n^o 851/4) qui prévoit que les décisions de ladite assemblée sont prises à la majorité absolue (et non à la majorité simple). M. Berben estime qu'une majorité absolue s'impose, même lorsque plusieurs propositions sont mises aux voix. Il cite l'exemple suivant en guise de justification :

L'assemblée générale reçoit pour des travaux d'embellissement, trois offres pour des montants respectifs de 175 000, 150 000 et 125 000 francs.

Supposons que ces offres soient mises aux voix et obtiennent respectivement 20, 35 et 45 % des suffrages. Conformément à l'article 577-6, § 6, la dernière offre serait alors retenue. Les 20 et 35 % des membres de l'assemblée qui auraient voté pour la première et la deuxième offre auraient pu voter, lors d'un deuxième vote (qui n'est actuellement pas prévu), pour la deuxième offre qui aurait alors obtenu une majorité de 55 %, contre 45 % pour la deuxième offre.

Le Ministre marque son accord sur cet amendement.

Aux termes du projet, en cas d'indivision, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés aient désigné la personne qui exercera ce droit.

Un membre estime que le droit de participer aux délibérations ne doit pas être suspendu, à condition que l'usufruitier se voie conférer le droit de vote tant que l'indivision persiste.

Le Ministre répond qu'à cet égard, le projet opte pour le régime qui s'applique aux sociétés commerciales.

Le président demande ce qu'il faut entendre par « majorité qualifiée ».

Le Ministre répond qu'une majorité est dite qualifiée dès lors qu'elle est plus exigeante que la majorité

strekke meerderheid. Zo moeten de bij artikel 577-7 voorgeschreven meerderheden van 3/4 en 4/5 van de stemmen als gekwalificeerde meerderheden worden beschouwd.

Een lid preciseert nog dat de meerderheden worden berekend op het aantal uitgebrachte stemmen (onthoudingen inbegrepen) en dus niet op alle stemgerechtigde leden die aan de vergadering kunnen deelnemen.

De Minister bevestigt die interpretatie en verwijst naar de commentaar bij artikel 577-6, § 6, in de memorie van toelichting.

De heren Desmet en Vandeurzen dienen amendement n° 16 in (Stuk n° 851/4) dat de woorden « de medeëigendom » in § 7 vervangt door « de vereniging van medeëigenaars ». Het betreft een eenvoudige tekstverbetering, om aan te tonen dat het de rechtspersoon is die het mandaat verleent.

De Minister stemt met het amendement in.

*
* *

De amendementen n° 12 van de heer Berben, 16 van de heren Desmet en Vandeurzen en het aldus gewijzigde artikel 577-6 worden eenparig aangenomen.

Artikel 577-7

Dit artikel handelt over de bevoegdheden van de algemene vergadering.

Een lid merkt op dat er in § 1, c, sprake is van « een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer ». Betekent zulks dat de raad van beheer voor sommige beheersdaden zijn goedkeuring moet geven en dat de handtekening van de syndicus bijgevolg niet zou volstaan ?

De Minister antwoordt ontkennend. De syndicus is als enige verantwoordelijk voor zijn beheer.

Het lid wenst verder te weten of de beheerraad eventueel als voorlopig bewindvoerder kan optreden (artikel 577-8, § 6).

De Minister antwoordt dat alleen een natuurlijk persoon als voorlopig bewindvoerder kan worden aangewezen.

Een lid stelt een tekstverbetering voor in de Nederlandse tekst van § 2, eerste lid.

Daarin wordt bepaald dat de vergoeding voor een vernietigd onroerend goed bij voorrang wordt aangewend voor de heropbouw, *indien aldus beslist wordt*. Het lid meent dat de laatste vier woorden de inhoud ontnemen aan het eerste deel van de zin. Uit vergelijking met de Franse tekst blijkt dat het uitsluitend de bedoeling is aan te geven dat voor een heropbouw steeds een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering vereist is. De laatste woorden moeten bijgevolg vervangen worden door een betere verta-

absolue. Ainsi sont qualifiées les majorités des 3/4 et des 4/5^e des voix prévues à l'article 577-7.

Un membre précise en outre que les majorités sont calculées d'après le nombre de votes émis (abstentions comprises) et donc pas en fonction du nombre de tous les membres ayant le droit de vote qui peuvent participer à l'assemblée.

Le Ministre confirme cette interprétation et renvoie au commentaire de l'exposé des motifs relativement à l'article 577-6, § 6.

MM. Desmet et Vandeurzen présentent un amendement (n° 16, Doc. n° 851/4) tendant à remplacer, au § 7, les mots « la copropriété » par les mots « l'association des copropriétaires ». Cette correction d'ordre purement linguistique vise à indiquer clairement que c'est la personne morale qui accorde le mandat.

Le Ministre marque son accord sur cet amendement.

*
* *

Les amendements n° 12 de M. Berben et 16 de MM. Desmet et Vandeurzen ainsi que l'article 577-6, ainsi modifié, sont adoptés à l'unanimité.

Article 577-7

Cet article détermine les pouvoirs de l'assemblée générale.

Un membre fait observer qu'au § 1^{er}, c, il est question d'« un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion ». Entend-on par là que le conseil de gérance doit approuver certains actes de gestion et que, par conséquent, la signature du syndic ne suffit pas dans ces cas ?

Le Ministre répond par la négative. Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Le membre demande ensuite si le conseil de gérance peut éventuellement remplir la fonction d'administrateur provisoire (article 577-8, § 6).

Le Ministre répond que seule une personne physique peut être administrateur provisoire.

Un membre propose d'apporter une correction au texte néerlandais du § 2, premier alinéa.

Cet alinéa prévoit qu'en cas de destruction, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. Le membre estime que les quatre derniers mots du texte néerlandais vident la première partie de la phrase de son sens. Il ressort du texte français qu'il s'agit uniquement de préciser que la reconstruction doit toujours faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale. La fin de cet alinéa doit donc être mise en concordance avec la

ling van de Franse tekst. Dit is de strekking van amendement n° 17 (Stuk n° 851/4) van de heer Desmet en Vandeurzen.

De heer Berben dient amendement n° 13 in (Stuk n° 851/4) dat ertoe strekt de 4/5 meerderheid die voort van belangrijke beslissingen van de algemene vergadering wordt voorgeschreven (ondermeer voor de heropbouw van het onroerend goed), te vervangen door een eenparigheid.

De Minister haalt drie argumenten aan ter verdediging van de keuze die in het ontwerp wordt gemaakt.

1) Allereerst mag men niet uit het oog verliezen dat het eenparigheidsbeginsel steeds het risico van immobilisme inhoudt.

2) De ingestelde regel voor de andere meerderheden is slechts in één richting dwingend : de basisakte kan steeds strengere eisen opleggen en bijvoorbeeld eenparigheid vereisen.

3) Tenslotte kunnen de medeëigenaars zich steeds tot de vrederechter wenden indien de algemene vergadering een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing heeft genomen.

Alleen voor de wijziging van een aandeel wordt de eenparigheid vereist. Dergelijke beslissing heeft immers verregaande gevolgen. Zij wijzigt het patrimonium van de eigenaars en bijgevolg ook het aantal stemmen waarover zij beschikken in de algemene vergadering.

Het lid repliceert dat een beslissing tot heropbouw ook zeer verstrekkend is. Zij impliceert voor elke eigenaar een belangrijke financiële bijdrage, ook voor diegene die eventueel niet over de nodige fondsen beschikt. De mogelijkheid van een beroep op de vrederechter wijzigt daar niets aan.

De Minister heeft begrip voor de door het lid geopperde bezwaren. Hij stelt voor dat een beslissing tot heropbouw ook eenparig door de algemene vergadering zou worden genomen.

De heer Berben trekt amendement n° 13 in en dient amendement n° 22 in (Stuk n° 851/4) dat de vereiste van eenparigheid uitbreidt tot elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Een lid vraagt een verduidelijking omtrent het begrip « gedeeltelijke vernietiging ».

De Minister antwoordt dat elke vernietiging die niet volledig is als gedeeltelijk moet worden beschouwd, ook indien er geen fundamentele zaken beschadigd werden. De werken (zelfs kleine) die ingevolge een gedeeltelijke vernietiging moeten worden uitgevoerd, impliceren steeds diverse beslissingen die best aan de algemene vergadering worden voorgelegd.

De grens tussen eenvoudige beheersdaden die door de syndicus autonoom kunnen worden gesteld en een « gedeeltelijke heropbouw », waarvoor de algemene vergadering moet worden geraadpleegd, zal

version française. Tel est l'objet de l'amendement n° 17 (Doc. n° 851/4) de MM. Desmet et Vandeurzen.

M. Berben présente un amendement (n° 13 - Doc. n° 851/4) tendant à remplacer la majorité des quatre cinquièmes des voix requise pour nombre de décisions importantes de l'assemblée générale (notamment la reconstruction de l'immeuble) par l'unanimité des voix.

Le Ministre avance trois arguments en faveur de l'option retenue dans le projet.

1) On ne peut tout d'abord perdre de vue que le principe de l'unanimité implique toujours un risque d'immobilisme.

2) La règle prévue pour les autres majorités ne constitue qu'une condition minimale : l'acte de base peut toujours fixer des conditions plus strictes et exiger, par exemple, l'unanimité.

3) Enfin, les copropriétaires peuvent toujours saisir le juge de paix si l'assemblée générale a pris une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive.

L'unanimité n'est requise que pour la modification d'une quote-part. Une telle décision est en effet lourde de conséquences en ce qu'elle modifie le patrimoine des propriétaires et, par conséquent, le nombre de voix dont ils disposent à l'assemblée générale.

Le membre réplique qu'à son avis, la décision de reconstruire l'immeuble est également lourde de conséquences, étant donné qu'elle implique pour chaque propriétaire une participation financière importante, y compris pour ceux qui ne disposeraient éventuellement pas des fonds nécessaires. La possibilité de recours devant le juge de paix n'y change rien.

Le Ministre comprend les objections formulées par le membre et propose que la décision de reconstruction doive également être prise à l'unanimité par l'assemblée générale.

M. Berben retire son amendement n° 13 et présente un amendement (n° 22 — Doc. n° 851/4) qui vise à étendre l'exigence de l'unanimité à toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Un membre demande des précisions au sujet de la notion de « destruction partielle ».

Le Ministre répond que toute destruction qui n'est pas totale doit être considérée comme partielle; il en va de même si aucune partie essentielle n'a été endommagée. Les travaux (même minimes) qui doivent être effectués à la suite d'une destruction partielle nécessitent toujours diverses décisions, qu'il est préférable de soumettre à l'appréciation de l'assemblée générale.

La distinction entre les simples actes de gestion, qui peuvent être posés par le syndic en toute autonomie, et une « reconstruction partielle », pour laquelle il y a lieu de consulter l'assemblée générale ne sera

niet steeds duidelijk zijn. De rechtspraak zal deze begrippen verder moeten invullen.

*
* *

Als besluit van de bespreking, geeft de *minister* een overzicht van al de regels die in de artikelen 577-7 en 8 worden vermeld en die de beslissingen over uit te voeren werken conditioneren :

— alle bewarende maatregelen en alle daden van beheer kunnen door de syndicus *zelfstandig* worden genomen (artikel 577-8, § 3, 4°);

— over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten moet door de algemene vergadering met *drie vierde meerderheid* worden beslist (artikel 577-7, § 1, 1°, b);

— een heropbouw ingevolge een gedeeltelijke vernietiging wordt met *vier vijfde meerderheid* beslist (artikel 577-7, § 1, 2°, c);

— ingevolge het amendement n° 22 van de heer Berben zal de algemene vergadering *eenparig* moeten beslissen over elke beslissing van de algemene vergadering inzake de volledige heropbouw van het gebouw.

*
* *

De amendementen n°s 17 (van de heren Desmet en Vandeurzen), 22 (van de heer Berben) en het aldus gewijzigd artikel 577-7 worden eenparig aangenomen.

Artikel 577-8

Dit artikel is volledig gewijd aan de opdracht en het statuut van de syndicus.

Een lid vindt in het artikel geen richtlijnen voor de algemene vergadering met betrekking tot de betaling van de syndicus.

De *Minister* antwoordt dat aangezien het ontwerp geen gekwalificeerde meerderheid oplegt, de uit het gemeen recht overgenomen regel van de volstrekte meerderheid van toepassing is voor een dergelijke beslissing.

Een lid heeft kritiek op de terminologie. Volgens hem heeft de syndicus eerder een mandaat dan een ambt.

De *Minister* geeft toe dat de syndicus optreedt als gemandateerde van de rechtspersoon. Hij heeft geen bezwaar tegen de vervanging van het woord « *ambt* » door « *mandaat* ».

Hetzelfde lid stelt ook voor om het woord « *tijdens* » in de Nederlandse tekst van § 1, tweede lid, te vervangen door het woord « *bij* ». « *Tijdens* » is een te letterlijke vertaling van het woord « *lors* » in de Franse tekst.

Een interveniënt heeft tal van bedenkingen bij de in § 2 opgelegde verplichting om een uittreksel uit de akte betreffende de benoeming van de syndicus op

pas toujours claire. La jurisprudence devra préciser ces notions.

*
* *

Pour clore la discussion, le *ministre* donne un aperçu de toutes les règles contenues dans les articles 577-7 et 8 et conditionnant les décisions à prendre à propos de travaux à effectuer :

— tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration peuvent être accomplis par le syndic *en toute autonomie* (article 577-8, § 3, 4°);

— tous les travaux affectant les parties communes doivent faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale à la *majorité des trois quarts* (article 577-7, § 1^{er}, 1°, b);

— la reconstruction de l'immeuble en cas de destruction partielle est décidée à la *majorité des quatre cinquièmes* (article 577-7, § 1^{er}, 2°, c);

— par suite de l'adoption de l'amendement n° 22 de M. Berben, l'assemblée générale devra statuer à l'*unanimité* sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

*
* *

Les amendements n°s 17 (de MM. Desmet et Vandeurzen) et 22 (de M. Berben), ainsi que l'article 577-7 ainsi modifié, sont adoptés à l'unanimité.

Article 577-8

Cet article concerne exclusivement la mission et le statut du syndic.

Un membre fait observer que cet article ne donne aucune directive à l'assemblée générale en ce qui concerne la rétribution du syndic.

Le *Ministre* répond que, dès lors que le projet n'impose aucune majorité qualifiée, c'est la règle de droit commun de la majorité absolue qui s'applique à ce type de décision.

Un membre formule des critiques à propos de la terminologie utilisée. Il estime que le syndic exerce un mandat plutôt qu'une fonction.

Le *Ministre* reconnaît que le syndic est le mandataire de la personne morale. Il ne voit pas d'objection à ce que le terme « *fonction* » soit remplacé par le mot « *mandat* ».

Le même membre propose également de remplacer, dans le texte néerlandais du § 1^{er}, deuxième alinéa, le mot « *tijdens* » par le mot « *bij* ». Le mot « *tijdens* » est une traduction trop littérale du français « *lors* ».

Un intervenant formule plusieurs objections en ce qui concerne l'obligation, prévue au § 2, de déposer un extrait de l'acte portant nomination du syndic au

het vrederecht neer te leggen. Ingevolge de overgangsbepalingen zullen de vrederechten er, bij de inwerkingtreding van deze wet, een stroom van administratief werk bij krijgen. Deze rechtbanken zijn daar niet voor uitgerust. De rechtbanken van koophandel en de rechtbanken van eerste aanleg hebben reeds gelijkaardige opdrachten ingevolge bepalingen uit het vennootschapsrecht en de wet op de vzw's. Het lid wijst er nogmaals op dat met dit wetsontwerp een verkeerde weg wordt opgegaan. Hijzelf zou eerder opteren voor een consequent volgen van het vennootschapsrecht en de daarbij horende procedures.

De bijzondere rechtsvorm die in dit ontwerp wordt gecreëerd leidt onvermijdelijk naar het vrederecht, dat bevoegd is voor allerlei geschillen inzake eigendom, maar dat niet uitgerust is voor deze nieuwe taak.

Een andere spreker wijst op de problemen die onder andere de vrederechten aan de kust, waar er een concentratie is van appartementsgebouwen, zullen ondervinden ingevolge de inwerkingtreding van deze wet. Het lid vraagt welke de ratio legis van deze bepaling is.

De Minister antwoordt dat deze procedure inderdaad een logisch gevolg is van het systeem waarvoor dit ontwerp kiest. De gemeenrechtelijke regels van de tegenstelbaarheid zijn van toepassing. Zulks houdt onder meer in dat de statuten, die in een authentieke akte worden opgenomen, moeten overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

De aanstelling van de syndicus die door de algemene vergadering gebeurt, staat in een onderhandse akte. Vandaar dat de publiciteit moet worden verzekerd door een neerlegging op het vrederecht. Bovendien wordt een uittreksel van deze aanstelling uitgehangen op de zetel van de medeëigendom.

Op de vraag van *een lid* naar de sanctie op het niet naleven van de bepalingen, antwoordt *de Minister* dat de syndicus beroepshalve aansprakelijk is. Dat is de draagwijdte van het laatste lid van paragraaf 2.

De heren Berben en Coveliers dienen amendement n° 27 in (Stuk n° 851/6) dat de neerlegging op het vrederecht, tegen ontvangstbewijs, uit de procedure weglaat. Het amendement is vooral ingegeven door de zorg om het werk op de rechtbanken, in casu het vrederecht, zo veel mogelijk te rationaliseren. De leden zijn van oordeel dat de bekendmaking van de aanstelling of benoeming van de syndicus voldoende verzekerd wordt door de aanplakking aan de ingang van het gebouw. Zij wijzen er nogmaals op dat deze (overbodige) formaliteit moeilijk gecontroleerd, laat staan gesanctioneerd kan worden.

Een lid is van oordeel dat de in het ontwerp voorgestelde regeling van nut kan zijn voor de personen die niet in de nabijheid van het betrokken gebouw wonen. De betrokken persoon zou, via een eenvoudig telefoontje aan de griffie van het bevoegde vrederecht, de nodige informatie kunnen bekomen.

greffe de la justice de paix. Les dispositions transitoires auront pour effet de submerger les justices de paix de travail administratif à l'entrée en vigueur de la loi en projet. Ces tribunaux ne sont pas équipés à cet effet. Des missions similaires ont déjà été confiées aux tribunaux de commerce et aux tribunaux de première instance en vertu de dispositions des lois sur les sociétés commerciales et de la loi sur les ASBL. Le membre souligne une nouvelle fois que l'on fait fausse route avec ce projet de loi. Personnellement, il opérerait pour une application conséquente du droit des sociétés et des procédures qui y sont prévues.

La forme juridique particulière créée par le projet à l'examen conduit inéluctablement à la justice de paix, qui est compétente dans toute une série de litiges touchant à la propriété, mais qui n'est pas équipée pour assumer cette nouvelle mission.

Une autre intervenant souligne les problèmes que cette loi entraînera notamment pour les justices de paix du littoral, où il y a une concentration d'immeubles à appartements. Le membre demande quelle est la *ratio legis* de cette disposition.

Le Ministre répond que cette procédure se situe en effet dans la logique du système prévu par le projet de loi. Les règles de l'opposabilité, telles qu'elles existent en droit commun, seront d'application, ce qui implique notamment que les statuts, qui sont constatés dans un acte authentique, doivent être transcrits à la conservation des hypothèques.

La désignation du syndic par l'assemblée générale est consignée dans un acte sous seing privé. C'est pourquoi la publicité de cette désignation doit être assurée par le dépôt d'un extrait de l'acte au greffe de la justice de paix. En outre, un extrait de l'acte portant désignation du syndic est affiché au siège de la copropriété.

Un membre ayant demandé quelles sanctions s'appliqueraient en cas de non-respect de ces dispositions, *le Ministre* précise que le syndic est responsable à titre professionnel. Telle est la portée du dernier alinéa du § 2.

MM. Berben et Coveliers présentent un amendement (n° 27, Doc. n° 851/6) tendant à supprimer, dans la procédure prévue, le dépôt contre accusé de réception à la justice de paix. Cet amendement procède essentiellement du souci de ne pas surcharger les tribunaux, en l'occurrence les justices de paix. Les auteurs estiment que la publication de la désignation ou de la nomination du syndic par affichage à l'entrée de l'immeuble est amplement suffisante et soulignent qu'il serait difficile de contrôler et, a fortiori, de sanctionner les manquements à cette formalité superflue.

Un membre estime que l'obligation en question peut présenter un intérêt pour les personnes qui n'habitent pas à proximité de l'immeuble en question. Il suffirait à ces personnes de téléphoner au greffe de la justice de paix compétente pour obtenir l'information souhaitée.

De Minister antwoordt dat een dergelijke bijkomende belasting van de vredegerichten absoluut zou moeten vermeden worden. Hij betuigt bijgevolg zijn instemming met het voorgestelde amendement. Ingående op de door een lid opgeworpen moeilijkheid met betrekking tot de afstand, herinnert hij eraan dat de gewenste inlichtingen ook schriftelijk kunnen worden bekomen, door middel van een brief die verstuurd wordt naar de zetel van de vereniging der medeëigenaars.

Een lid brengt opnieuw het probleem van de betekening door de gerechtsdeurwaarder onder de aandacht. De minister heeft tijdens de bespreking van de voorgaande artikelen verklaard dat de betekening rechtsgeldig aan de beheerder kan gebeuren.

Dat is een toepassing van het gemeen recht, meer bepaald van artikel 34 van het Gerechtelijk Wetboek. Volgens dit artikel wordt de betekening aan een rechtspersoon geacht aan de persoon te zijn gedaan, wanneer het afschrift van de akte ter hand gesteld is aan de persoon die krachtens de wet, de statuten of een regelmatige opdracht bevoegd is om de rechtspersoon in rechte te vertegenwoordigen.

Het lid vraagt zich echter af of de deurwaarder in alle gevallen kan weten wie de beheerder is en waar hij die kan vinden.

De Minister antwoordt daarop dat de deurwaarder alle informatie zal aantreffen aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging gevestigd is.

Indien de aanplakking niet zou gebeurd zijn, verdwenen is of indien er geen syndicus werd aangewezen, zal artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek worden toegepast. Dat luidt als volgt :

« Indien de betekening niet aan de persoon kan worden gedaan, geschiedt zij aan de woonplaats, aan de verblijfplaats van de geadresseerde en, voor de rechtspersoon, aan de maatschappelijke zetel ... ».

Het lid blijft erbij dat deze richtlijnen niet zullen volstaan in alle gevallen. In tegenstelling tot de maatschappelijke zetel van een vennootschap, die duidelijk gelokaliseerd is, is de zetel van de vereniging van medeëigenaars een *volledig gebouw*. Indien de vereniging bovendien over verscheidene gebouwen verspreid is, dan moet men eerst zien te weten te komen in welk gebouw de zetel gevestigd is.

*
* *

Tijdens de vergadering van 3 maart 1993 werd beslist dat de hogervermelde concrete vragen zouden worden voorgelegd aan de nationale kamer van gerechtsdeurwaarders.

Op 10 maart 1993 deelt *de Minister* mee dat de nationale kamer van gerechtsdeurwaarders geen onoverkomelijke problemen ziet voor de toepassing van onderhavig ontwerp. De Minister citeert in dat verband de nota van de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders :

« Elke gevolmachtigde van de rechtspersoon is bevoegd om het afschrift van het exploit onder gesloten

Le Ministre répond qu'il faut absolument éviter cette charge supplémentaire aux justices de paix et se rallie dès lors à l'amendement. En ce qui concerne les difficultés éventuelles liées à l'éloignement, il rappelle qu'il sera toujours possible d'obtenir les renseignements souhaités en écrivant au siège de l'association des copropriétaires.

Un membre revient au problème de la signification par exploit d'huissier. Le ministre a déclaré au cours de la discussion des articles précédents que la signification pouvait être faite valablement au syndic.

Il s'agit là d'une application du droit commun, plus précisément de l'article 34 du Code judiciaire, qui prévoit que la signification à une personne morale est réputée faite à personne lorsque la copie de l'acte est remise à la personne qui a qualité, en vertu de la loi, des statuts ou par délégation régulière, pour représenter la personne morale en justice.

Le membre se demande toutefois si l'huissier pourra savoir, dans tous les cas, qui est le syndic et où le trouver.

Le Ministre répond que l'huissier trouvera toutes les informations à l'entrée de l'immeuble où l'association a son siège.

S'il n'a pas été procédé à l'affichage, si l'extrait affiché a disparu ou si aucun syndic n'a été désigné, il sera fait application de l'article 35 du Code judiciaire, qui dispose ce qui suit :

« Si la signification ne peut être faite à personne, elle a lieu au domicile, ou à la résidence du destinataire et, s'il s'agit d'une personne morale, à son siège social ... ».

Le membre maintient que ces directives ne suffiront pas dans tous les cas. A la différence du siège social d'une société, qui est parfaitement localisable, le siège d'une association de copropriétaires consiste en un *immeuble tout entier*. De plus, si l'association se répartit sur plusieurs immeubles, il faut d'abord savoir dans quel immeuble son siège est établi.

*
* *

Il a été décidé au cours de la réunion du 3 mars 1993 de soumettre les questions concrètes précitées à la chambre nationale des huissiers de justice.

Le 10 mars 1993, *le Ministre* signale que la chambre nationale des huissiers de justice ne voit aucun problème insurmontable en ce qui concerne la mise en œuvre du projet à l'examen. Le Ministre cite à cet égard la note transmise par la Chambre nationale des huissiers de justice :

« Tout préposé de la personne morale est compétent pour recevoir la copie de l'exploit, sous enveloppe

omslag in ontvangst te nemen (artikel 38, § 1, en artikel 44 van het Gerechtelijk Wetboek).

Indien niemand aanwezig is of de aanwezige persoon niet bevoegd is om het afschrift in ontvangst te nemen, moet de gerechtsdeurwaarder het afschrift in de maatschappelijke zetel achterlaten; doorgaans gebeurt dat door het stuk in de brievenbus te stoppen of het onder de deur van de woning te schuiven.

De betekening kan persoonlijk worden overhandigd in geval een natuurlijke persoon (doorgaans de syndicus) namens de rechtspersoon optreedt als zijn vertegenwoordiger of omdat hij krachtens de wet, de statuten of een regelmatige machtiging de rechtspersoon mag vertegenwoordigen voor de rechtbank, zelfs met anderen.

De syndicus dient derhalve persoonlijk te worden ontmoet.

Er rijzen minder moeilijkheden bij een betekening aan de maatschappelijke zetel, op voorwaarde dat de bepalingen van artikel 38 van het Gerechtelijk Wetboek strikt worden nageleefd. »

Een lid vindt dit antwoord niet bevredigend. Hij vreest dat de medeëigenaar of huurder, die voor ontvangst tekent zonder daar verder gevolg aan te geven, de gerechtelijke procedure in de war kan sturen.

Het lid stelt tenslotte als oplossing voor dat onderhavige wet zou opleggen om een brievenbus te plaatsen voor de bestelling van de aan de rechtspersoon geadresseerde brieven.

*
* *

De Voorzitter wenst een toelichting met betrekking tot de overdracht van de bevoegdheden van de syndicus (§ 4).

Die overdracht zou slechts mogelijk zijn voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. De voorzitter wijst erop dat « *beperkt* » en « *welomschreven* » rekbare begrippen zijn.

Professor Hansenne antwoordt dat de mogelijkheid tot overdracht zeer strikt moet geïnterpreteerd worden. De algemene vergadering moet vooraf de delegatie toelaten, de duur vastleggen of de doeleinden omschrijven.

Een lid vraagt op welke basis de vergoeding wordt vastgelegd van de syndicus of de voorlopige bewindvoerder die door de rechter worden aangewezen in toepassing van de paragrafen 1 en 6.

Professor Hansenne antwoordt dat die vergoeding niet eenzijdig wordt vastgesteld, maar dat daarover kan worden onderhandeld.

Een andere interveniënt merkt op dat de wet niets vermeldt over een bekendmaking van de aanstelling van de voorlopige bewindvoerder. Het is immers mogelijk dat deze aanstelling voor een relatief lange tijd zal gelden.

De Minister antwoordt dat de voorlopige bewindvoerder de plaats inneemt van de syndicus en dat hij

pe fermée (article 38, § 1^{er} et article 44 du Code judiciaire).

Si personne n'est présent ou si la personne présente n'a pas qualité pour recevoir la copie, l'huissier de justice doit laisser la copie au siège social; cela se fait normalement par dépôt dans la boîte aux lettres ou en glissant la copie sous la porte de l'appartement.

La signification pourra se faire à personne si une personne physique (probablement le syndic), intervient pour la personne morale, étant l'organe de la personne morale ou ayant qualité, en vertu de la loi, des statuts ou par délégation régulière, pour représenter, même avec d'autres, la personne morale en justice.

Le syndic doit donc être rencontré en personne.

La signification au siège social cause moins de problèmes à condition que les dispositions de l'article 38 du Code judiciaire soient respectées exactement. »

Un membre estime que cette réponse n'est pas satisfaisante. Il craint que le copropriétaire ou le locataire, qui signe pour réception sans donner suite à l'exploit, puisse sérieusement embrouiller la procédure judiciaire.

Le membre propose enfin que la loi en projet prévoie l'obligation d'installer une boîte aux lettres pour la distribution des lettres adressées à la personne morale.

*
* *

Le président demande des précisions au sujet de la délégation des pouvoirs du syndic (§ 4).

Le syndic ne pourrait déléguer ses pouvoirs que pour une durée ou à des fins déterminées. Le président fait observer que le terme « *déterminé* » permet une interprétation assez large.

Le professeur Hansenne réplique que la possibilité de délégation doit être interprétée de manière très stricte. L'assemblée générale doit préalablement autoriser la délégation et en déterminer la durée ou les fins.

Un membre demande sur quelle base est fixée la rémunération du syndic ou de l'administrateur général nommé par le juge en application des §§ 1^{er} et 6.

Le professeur Hansenne répond que cette rémunération n'est pas fixée unilatéralement, mais qu'elle peut être négociée.

Un autre intervenant fait observer que la loi est muette à propos de la publicité qui doit éventuellement être donnée à la désignation de l'administrateur provisoire. Il se peut, en effet, que cet administrateur provisoire soit désigné pour une période assez longue.

Le Ministre répond que l'administrateur provisoire remplace le syndic et qu'il doit donc, comme ce

dus zoals deze laatste voor de aanplakking en de bekendmaking van zijn aanstelling moet zorgen (§ 2, laatste lid).

De heren Desmet en Vandeurzen hebben een amendement n° 18 ingediend (Stuk n° 851/4) om in § 4 het woord « verantwoordelijk » te vervangen door het in dit geval juridisch nauwkeuriger woord « aansprakelijk ».

De Minister stemt met deze tekstwijziging in.

Voor de bespreking van en de stemming over amendement n° 28 van de heer Landuyt (Stuk n° 851/6) wordt verwezen naar de bespreking van artikel 577-10.

*
* *

De amendementen n°s 27 van de heren Berben en Coveliers, 18 van de heren Desmet en Vandeurzen en het aldus gewijzigd artikel 577-8 worden eenparig aangenomen.

Artikel 577-9

Dit artikel handelt over de rechtsvorderingen.

Paragraaf 1 bepaalt dat iedere medeëigenaar alle rechtsvorderingen betreffende zijn kavel alleen kan instellen na de syndicus daarover ingelicht te hebben.

Op vraag van een lid verklaart *de Minister* dat het inlichten van de syndicus een ontvankelijkheidsvoorwaarde is voor de rechtsvordering. De syndicus moet er dan op zijn beurt voor zorgen dat de andere medeëigenaars worden ingelicht.

De commissie bespreekt vervolgens enkele problemen van taalkundige aard.

De heren Desmet en Vandeurzen stellen voor dat het woord « abusieve », in de Nederlandse tekst van § 2, zou vervangen worden door het woord « onrechtmatige ». De term « abusief » is ongebruikelijk in het Nederlands. « Onrechtmatig » is een betere vertaling die overigens ook reeds in § 3 van dit artikel voorkomt. Dat is de strekking van amendement n° 7 (Stuk n° 851/4) dat door de twee hogergenoemde leden wordt ingediend.

Nog met betrekking tot § 2 vraagt *de voorzitter* of de vernietiging ook kan gevraagd worden voor een arbitraire beslissing van een algemene vergadering.

Professor Hansenne antwoordt dat een arbitraire beslissing niet noodzakelijk onregelmatig, bedrieglijk of onrechtmatig is en dat het arbitrair karakter op zich bijgevolg geen grond tot vernietiging inhoudt.

Mevrouw Stengers dient amendement n° 19 in (Stuk n° 851/4) dat in § 3 de woorden « die hij vaststelt » vervangt door de woorden « die deze laatste vaststelt ». Het is inderdaad de rechter die de termijn bepaalt binnen welke de algemene vergadering moet

dernier, assurer la publication de sa désignation par affichage et par dépôt au greffe (§ 2, dernier alinéa).

MM. Desmet et Vandeurzen présentent un amendement (n° 18 — Doc. n° 851/4) tendant à remplacer, dans le texte néerlandais du § 4, le mot « verantwoordelijk » par le mot « aansprakelijk », qui est plus correct du point de vue juridique.

Le Ministre marque son accord sur cette correction technique.

Pour la discussion de l'amendement n° 28 de M. Landuyt (Doc. n° 851/6) et le vote sur cet amendement, il est renvoyé à la discussion de l'article 577-10.

*
* *

L'amendement n° 27 de MM. Berben et Coveliers, l'amendement n° 18 de MM. Desmet et Vandeurzen et l'article 577-8, tel qu'il a été modifié, sont adoptés à l'unanimité.

Article 577-9

Cet article traite des actions en justice.

Le § 1^{er} dispose que tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic.

Répondant à un membre, *le Ministre* déclare que cette obligation d'informer le syndic conditionne la recevabilité de l'action en justice. Le syndic doit alors à son tour veiller à informer les autres copropriétaires.

La commission se penche ensuite sur quelques problèmes de terminologie.

MM. Desmet et Vandeurzen proposent de remplacer, au § 2 du texte néerlandais, le mot « abusieve » par le mot « onrechtmatig », le terme « abusief » n'étant pas courant en néerlandais. Le mot « onrechtmatig » est une meilleure traduction du terme français et figure d'ailleurs également au § 3 de l'article. Telle est la portée de l'amendement n° 7 (Doc. n° 851/4) présenté par les deux membres précités.

Toujours en ce qui concerne le § 2, *le président* demande si un copropriétaire pourra également demander l'annulation d'une décision arbitraire de l'assemblée générale.

Le professeur Hansenne répond qu'une décision arbitraire n'est pas nécessairement irrégulière, frauduleuse ou abusive et que le caractère arbitraire ne constitue dès lors pas en soi une cause d'annulation.

Mme Stengers présente un amendement (n° 19, Doc. n° 851/4) tendant à remplacer, au § 3, les mots « qu'il fixe » par les mots « que ce dernier fixe ». C'est en effet le juge qui fixe le délai dans lequel l'assemblée générale doit être convoquée, et non le coproprié-

worden samengeroepen en niet de medeëigenaar, zoals men verkeerdelijk uit de zinsconstructie zou kunnen afleiden.

Een lid vraagt naar de ratio van deze rechtsvorde-
ring.

Professor Hansenne antwoordt dat het niet uitvoeren van bepaalde noodzakelijke werken aan de gemeenschappelijke delen een schadegeval kan veroorzaken dat de verantwoordelijkheid van de rechtspersoon in het gedrang brengt. Indien één der medeëigenaars voorzorgsmaatregelen wil treffen maar daarbij stuit op het verzuim of een onrechtmatige weigering van de syndicus, biedt § 3 een oplossing door te voorzien in een buitengewone wijze van bijeenroeping van de algemene vergadering door de rechter.

Ingevolge deze toelichting van professor Hansenne stelt *mevrouw Stengers* nog een grammaticale verbetering van § 3 voor.

Haar amendement n° 20 (Stuk n° 851/4) strekt ertoe de woorden « *een door hem bepaald voorstel* » te vervangen door de woorden « *een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel* ».

De Minister hecht zijn goedkeuring aan beide verbeteringen van § 3.

Een lid signaleert een probleem met betrekking tot § 6, waarin wordt bepaald dat iedere medeëigenaar aan de rechter kan vragen om de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Het lid vraagt of de aandelen ook zouden kunnen gewijzigd worden ingevolge een ingrijpende verandering in de omgeving en dus niet aan het gebouw zelf. Ze haalt het voorbeeld aan van een verbrandingsoven die op zeer korte afstand van het gebouw wordt opgericht. De waarde van de appartementen met zicht op dit vervuילend bedrijf daalt onvermijdelijk. Moeten de aandelen dan niet verhoudingsgewijze aangepast worden ?

De Minister onderstreept nogmaals dat in dit ontwerp zorgvuldig het onderscheid moet gemaakt worden tussen de verdeling van de aandelen en de verdeling van de lasten.

Hij legt uit dat de medeëigenaars in het door het lid aangehaalde voorbeeld geen tweemaal mogen getroffen worden, een eerste maal door de devaluatie van hun onroerende goederen en een tweede maal door de vermindering van hun beslissingsmacht in de algemene vergadering. De betrokken medeëigenaars zouden wel kunnen vragen om de wijze van de verdeling van de lasten te herzien.

De commissie besluit dat het beter is om het beroep in § 6 te beperken tot een wijziging aan het gebouw. Zij vreest dat sommige medeëigenaars, zich beroepend op een vage « wijziging aan de omgeving », te gemakkelijk naar de rechter zouden stappen.

taire, comme la formulation actuelle de la phrase pourrait le laisser croire.

Un membre demande ce qui peut justifier une telle action en justice.

Le professeur Hansenne répond que la non-exécution de certains travaux indispensables aux parties communes peut provoquer un sinistre mettant en cause la responsabilité de la personne morale. En prévoyant que le juge peut ordonner la convocation d'une assemblée générale, le § 3 apporte une solution au problème du copropriétaire qui souhaite prendre des mesures préventives, mais se heurte à cet égard à la négligence ou au refus abusif du syndic.

Par suite de cette explication du professeur Hansenne, *Mme Stengers* propose d'apporter une autre correction grammaticale au § 3.

Son amendement n° 20 (Doc. n° 851/4) tend à remplacer les mots « *telle proposition qu'il détermine* » par les mots « *la proposition que ledit copropriétaire détermine* ».

Le Ministre marque son accord sur les deux corrections qu'il est proposé d'apporter au § 3.

Un membre signale un problème en ce qui concerne le § 6, qui dispose que tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Le membre demande si les quotes-parts pourraient également être modifiées par suite de modifications importantes apportées aux alentours, et non à l'immeuble même. Il cite l'exemple d'un incinérateur qui serait construit à proximité immédiate de l'immeuble. La valeur des appartements avec vue sur cette installation polluante baisserait inévitablement. Ne conviendrait-il pas dans ce cas d'adapter en conséquence les quotes-parts des copropriétaires ?

Le Ministre souligne une nouvelle fois qu'il faut bien faire la distinction, dans ce projet, entre la répartition des quotes-parts et la répartition des charges.

Il fait observer que, dans l'exemple cité par le membre, les copropriétaires en question ne peuvent être doublement lésés, une première fois par la dévaluation de leurs biens immeubles et une seconde fois par la restriction de leur pouvoir de décision au sein de l'assemblée générale. Les copropriétaires pourraient par contre demander de revoir le mode de répartition des charges.

Craignant que certains copropriétaires se prévalent trop facilement de cette notion vague de « modification des alentours » pour tenter des actions, *la Commission* conclut qu'il est préférable de ne permettre le recours au juge qu'en cas de modification à l'immeuble.

Voor de bespreking en stemming van de amendementen n^{rs} 2 (Stuk n^r 851/3) en 25 (Stuk n^r 851/6) van mevrouw Stengers en n^r 14 (Stuk n^r 851/4) van de heer Berben, wordt verwezen naar de bespreking van artikel 577-10.

*
* *

De amendementen n^{rs} 7, van de heren Desmet en Vandeurzen, 19 van mevrouw Stengers en 20 van mevrouw Stengers, alsook het aldus gewijzigd artikel 577-9 worden eenparig aangenomen.

*
* *

Artikel 577-10

De bespreking van dit artikel geschiedde aan de hand van een nota die door de Minister werd overgezonden en die hieronder grotendeels wordt hernoemen :

« Dit artikel regelt een aantal problemen met betrekking tot de openbaarheid en de inroepbaarheid van onderhandse akten van medeëigendom, te weten het huishoudelijk reglement en de beslissingen van de algemene vergadering.

Paragraaf 1 bepaalt dat het huishoudelijk reglement door de syndicus, of indien er geen is, door de auteur daarvan ten kantore van de vereniging moet worden neergelegd.

Het reglement wordt door de syndicus aangepast en moet te allen tijde ter plaatse beschikbaar zijn. »

Een lid is van oordeel dat de praktische toepassing van deze bepaling eens te meer problemen geeft.

Een derde die het reglement ter plaatse wil raadplegen kan zich naar de zetel van de vereniging begeven, maar zal ter plaatse niet weten waar dat reglement concreet kan geraadpleegd worden. Bovendien voorziet het ontwerp geen sanctie voor het geval deze verplichting niet wordt nageleefd.

De Minister antwoordt dat de syndicus er moet voor instaan dat het huishoudelijk reglement ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende kan geraadpleegd worden. In vele gevallen zal het reglement te lang zijn om aan de ingang van het gebouw uit te hangen. De betrokkene zal zich dan tot de syndicus moeten wenden die voor de raadpleging ter plaatse instaat.

*
* *

Om de raadpleging te vergemakkelijken, stemt de commissie er eenparig mee in dat nog een amendement wordt ingediend op artikel 577-8.

Pour la discussion des amendements n^{os} 2 (Doc. n^o 851/3) et 25 (Doc. n^o 851/6) de Mme Stengers et de l'amendement n^o 14 (Doc. n^o 851/4) de M. Berben et le vote sur ces amendements, il est renvoyé à la discussion de l'article 577-10.

*
* *

Les amendements n^o 7 de MM. Desmet et Vandeurzen, n^o 19 de Mme Stengers et n^o 20 de Mme Stengers, ainsi que l'article 577-9, tel qu'il a été modifié, sont adoptés à l'unanimité.

*
* *

Article 577-10

Pour l'examen de cet article, la commission s'est basée sur une note transmise par le Ministre, qui est citée largement ci-dessous :

« Cet article règle diverses questions relatives à la publicité et à l'opposabilité des actes sous seing privé de la copropriété : le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

§ 1. Ce paragraphe prévoit le dépôt du règlement d'ordre intérieur au siège de l'association à l'initiative du syndic ou, à défaut, de l'auteur du règlement.

Le règlement sera adapté par le syndic et toujours disponible sur place. »

Un membre estime que l'application pratique de cette disposition posera une fois de plus des problèmes.

Si un tiers désire consulter le règlement sur place, il se rendra au siège de l'association, mais, une fois sur les lieux, il ignorera où ce règlement peut être consulté concrètement. Le projet ne prévoit en outre aucune sanction en cas de non-respect de cette obligation.

Le Ministre répond que le syndic doit veiller à ce que le règlement d'ordre intérieur puisse être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Souvent, le règlement sera trop long pour être affiché à l'entrée de l'immeuble. L'intéressé devra alors s'adresser au syndic, qui sera tenu de lui permettre de consulter le règlement sur place.

*
* *

Afin de faciliter la consultation, la commission marque son accord, à l'unanimité, sur le dépôt d'un amendement supplémentaire à l'article 577-8.

Het amendement n° 28 van de heer Landuyt strekt ertoe, in de gegevens die worden aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging is gevestigd, eveneens aan te wijzen waar het huishoudelijk reglement en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen geraadpleegd worden.

*
* *

« (...) Paragraaf 2 (van artikel 577-10) heeft dezelfde strekking als de vorige paragraaf wat de beslissingen van de algemene vergadering betreft. Die beslissingen worden opgetekend in een register dat door een ieder kan worden geraadpleegd op de zetel van de vereniging.

§ 4. Paragraaf 3 is van wezenlijk belang, aangezien hij de tegenstelbaarheid van onderhandse akten regelt.

1) Wederkerigheidsregel

Dankzij bepaalde kennisgevingsprocedures kunnen het huishoudelijk reglement en de door de algemene vergadering genomen beslissingen worden tegengesteld aan alle inwoners van het betrokken pand die geen stemrecht in de algemene vergadering hebben.

Het leek noodzakelijk dat de betrokkenen (zoals bijvoorbeeld de huurder) eveneens de inachtneming van deze bepalingen kunnen afdwingen.

Wanneer een huishoudelijk reglement bijvoorbeeld de toegang voor dieren verbiedt, moet ook een van de huurders, aan wie deze bepaling als dusdanig kan worden tegengeworpen, kunnen eisen dat een andere huurder of een van de medeëigenaars dat verbod naleeft. Derhalve moet in het beginsel van wederkerigheid worden voorzien, hetgeen geschiedt bij artikel 577-10, § 3, eerste lid.

Professor Hansenne verbaast zich erover dat er terzake van de statuten, die een authentieke akte zijn, geen soortgelijke bepaling voorhanden is. Wanneer een huurder kan eisen dat een derde een bepaling van het huishoudelijk reglement naleeft, moet hij zulks a fortiori ook kunnen doen wanneer het om een statutaire bepaling gaat.

De Regering stelt voor om § 1 te doen voorafgaan door een als volgt luidende bepaling :

« De bepalingen van het statuut kunnen rechtstreeks worden tegengeworpen door degenen aan wie ze kunnen worden tegengeworpen. »

(De paragrafen van artikel 577-10 moeten bijgevolg worden vernummerd.) [...] » (schriftelijke nota).

Een lid ziet het nut van de voorgestelde aanvulling niet in. Hij meent dat de statuten steeds tegenstelbaar zijn aan derden, ingevolge de overschrijving van de authentieke akte waarin ze werden opgenomen.

Professor Hansenne antwoordt dat de tegenstelbaarheid die door de aanvulling beoogd wordt in-

L'amendement n° 28 de M. Landuyt prévoit que parmi les données qui sont affichées à l'entrée de l'immeuble où est établi le siège de l'association, figure également l'indication du lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

*
* *

« (...) Le paragraphe 2 (de l'article 577-10) est l'équivalent du paragraphe précédent en ce qui concerne les décisions de l'assemblée générale; elles sont consignées dans un registre mis à la disposition de chacun au siège de l'association.

§ 4. Le paragraphe 3 contient une disposition essentielle car elle règle la question de l'opposabilité des actes sous seing privé.

1) Règle de réciprocité

Grâce à des mécanismes de communication, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale seront opposables à tous les occupants de l'immeuble qui ne disposent pas d'un droit de vote à l'assemblée générale.

Il semble nécessaire de permettre à ces personnes (le locataire par exemple) d'exiger également le respect de ces dispositions.

Exemple : le règlement d'ordre intérieur interdit la présence des animaux dans l'immeuble. Un locataire, à qui cette mesure est opposable, doit pouvoir aussi en exiger le respect de la part d'un autre locataire ou d'un copropriétaire. Une règle de réciprocité est donc nécessaire; elle est contenue à l'article 577-10, § 3, alinéa 1^{er}.

Le professeur Hansenne s'étonne de l'absence de disposition analogue en ce qui concerne les statuts, actes authentiques. En effet, si un locataire peut exiger d'autrui le respect d'une disposition du règlement d'ordre intérieur, il doit, a fortiori, pouvoir exiger le même respect d'une disposition des statuts.

Le Gouvernement propose de faire précéder le paragraphe 1^{er} par un paragraphe libellé comme suit :

« Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. »

(En conséquence, les paragraphes de l'article 577-10, doivent être renumérotés.) [...] » (note écrite).

Un membre ne voit pas l'utilité de la disposition proposée. Il estime que les statuts sont toujours opposables aux tiers, du fait de la transcription de l'acte authentique dans lequel ils sont consignés.

Le professeur Hansenne précise que l'opposabilité, que tend à assurer la disposition qu'il est proposé

houdt dat de huurder, houder van een persoonlijk recht op het gebouw aan wie de statuten kunnen tegengesteld worden, er zich op zijn beurt tegenover derden (andere huurders) kan op beroepen.

Het lid repliceert dat de uitbreiding van het wederkerigheidsprincipe zoals voorgesteld tot gevolg heeft dat de interne verhoudingen tussen de medeëigenaars, die deel uitmaken van de rechtspersoon, geëxterioriseerd worden. Dat heeft tot gevolg dat het niet naleven van bijvoorbeeld interne procedures voor besluitvorming door derden zou kunnen ingeroepen worden, om de regelmatigheid van een getroffen beslissing aan te vechten.

Het lid haalt het voorbeeld aan van een bouwonderneming die de regelmatigheid van een opdracht die aan een concurrent toegekend werd, wil betwisten. Het feit dat de beslissing van de algemene vergadering niet met de statutair vereiste meerderheid werd genomen, zal door deze concurrent als middel kunnen ingeroepen worden om de beslissing te laten vernietigen.

Het lid besluit dat de voorgestelde uitbreiding de rechtszekerheid ernstig in gevaar brengt. Hij merkt nog op dat zulks in het vennootschapsrecht heel specifiek vermeden wordt.

De Minister geeft toe dat, in het belang van de rechtszekerheid, de inroepbaarheid van de statuten moet beperkt worden. Hij stelt voor dat alleen degenen die houder zijn van een persoonlijk of een zakelijk recht op het gebouw, er zich op zouden kunnen beroepen. Met het oog daarop dient *de Regering* amendement n° 29 (*partim*) (Stuk n° 851/6) in.

Sommige leden zijn van oordeel dat de bepalingen van het huishoudelijk reglement en de beslissingen van de algemene vergadering niet alleen tegenstelbaar zijn aan (en kunnen tegengesteld worden door) een ieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed, maar ook aan (en door) personen die het onroerend goed betrekken ingevolge een « gedogen » van de houder van het zakelijk of persoonlijk recht. Het geval wordt aangehaald van een persoon die samenwoont met een huurder of van een familielid dat het tijdelijk gebruik van een woning krijgt.

De Minister is van oordeel dat deze personen zich ook kunnen beroepen op de bepalingen van onderhavig ontwerp, omdat zij in feite ook over een « persoonlijk recht » beschikken. Om eventuele latere betwistingen in dit verband te vermijden, hecht de Minister toch zijn goedkeuring aan amendement n° 21 (Stuk n° 851/4) van *de heer Landuyt* dat de tegenstelbaarheid uitbreidt tot een ieder die houder is van een « toelating tot bewoning ».

De heren Vandeurzen en Desmet vinden het onlogisch dat de bepalingen van het huishoudelijk reglement of de beslissingen van de algemene vergadering niet zouden kunnen ingeroepen worden tegen personen die het onroerend goed zonder recht of titel betrekken. Deze redenering geldt echter niet in de

d'ajouter, implique que le locataire, titulaire d'un droit personnel sur l'immeuble et à qui les statuts peuvent être opposés, peut, à son tour, se faire prévaloir de cette opposabilité à l'égard de tiers (autres locataires).

Le membre rétorque que l'extension du principe de réciprocité qui est proposée a pour effet d'extérioriser les rapports internes entre les copropriétaires qui constituent la personne morale. Il en résulte que des tiers pourraient par exemple invoquer le non-respect de procédures internes du processus décisionnel pour contester la validité d'une décision.

Le membre cite l'exemple d'une entreprise de construction qui entend contester la régularité du choix d'un concurrent pour l'exécution de travaux. Le fait que la décision de l'assemblée générale n'ait pas été prise à la majorité requise par les statuts pourra être invoqué par cette entreprise pour faire annuler la décision.

Le membre en conclut que l'extension proposée du principe de réciprocité compromet sérieusement la sécurité juridique. Il fait en outre observer que le droit des sociétés exclut formellement une telle extension.

Le Ministre reconnaît qu'il conviendrait, par souci de sécurité juridique, de limiter l'opposabilité des statuts. Il propose que seuls les titulaires d'un droit personnel ou réel sur l'immeuble puissent s'en prévaloir. *Le Gouvernement* présente à cet effet l'amendement n° 29 (*partim*) (Doc. n° 851/6).

Certains membres estiment que les dispositions du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables non seulement à (et peuvent être opposées non seulement par) toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble, mais aussi aux (et par les) personnes qui occupent l'immeuble en vertu d'une « autorisation » du titulaire du droit réel ou personnel. Un membre cite le cas d'une personne cohabitant avec un locataire ou d'un membre de la famille qui est autorisé à occuper temporairement l'habitation.

Le Ministre estime que ces personnes peuvent aussi se prévaloir des dispositions du projet à l'examen, étant donné qu'elles sont en fait aussi titulaires d'un « droit personnel ». Pour éviter toute contestation ultérieure à ce sujet, le Ministre finit par marquer son accord sur l'amendement n° 21 (Doc. n° 851/4) de *M. Landuyt*, qui vise à étendre l'opposabilité à tout bénéficiaire d'une autorisation d'occupation.

MM. Vandeurzen et Desmet estiment qu'il serait illogique que les dispositions du règlement d'ordre intérieur ou les décisions de l'assemblée générale ne puissent être opposées à des personnes qui occupent l'immeuble sans droit ni titre. Le raisonnement inverse n'est toutefois pas vrai : les personnes qui

omgekeerde zin. De personen die zonder recht of titel gebruik maken van het onroerend goed, kunnen zich ten aanzien van de rechtmatige gebruiker vanzelfsprekend niet beroepen op het huishoudelijk reglement. Dat is de strekking van hun amendementen n^o 23 en 24 (Stuk n^o 851/5).

De Minister treedt deze amendementen niet bij. Hij stelt vast dat het de bedoeling is om het wederkerigheidsbeginsel te verbinden aan de voorwaarde van rechtmatig gebruik. Er moet echter opgemerkt worden dat zowel het huishoudelijk reglement als de beslissingen van de algemene vergadering in een onderhandse akte worden opgenomen, die in rechte slechts tegenstelbaar is aan de derde die daar kennis van heeft gekregen.

De Minister ziet niet in waarom een kennisgeving zou worden georganiseerd ten aanzien van personen die een gebouw op onrechtmatige wijze bewonen (krakers of bezetters). Het opleggen van bepaalde verplichtingen aan deze personen zou zelfs kunnen worden geïnterpreteerd als een « gedogen », wat zeker niet de bedoeling kan zijn.

De heer Vandeurzen meent dat er nog andere gevallen denkbaar zijn, buiten de manifest onrechtmatige bewoning; bijvoorbeeld een bewoning ondanks een dispuut over een eigendomstitel (na een erfenis).

De Minister meent dat het voorgestelde amendement de tekst niet verbetert en in sommige gevallen nieuwe problemen zal scheppen. Een medeëigenaar die zijn woning verhuurt, kan deze gedurende die periode niet meer rechtmatig gebruiken. Toch kan hij zich ten opzichte van zijn huurder beroepen op iedere beslissing van de algemene vergadering of op iedere bepaling van het huishoudelijk reglement.

De amendementen n^os 23 en 24 worden ingetrokken.

« [...] 2) *De commissie heeft op haar jongste vergadering besloten dat de beslissingen van de algemene vergadering, alsmede die van het huishoudelijk reglement kunnen worden tegengeworpen aan degenen die over een zakelijk of persoonlijk recht beschikken. De heer Landuyt heeft voorgesteld dat die tegenstelbaarheid ook zou gelden voor andere personen (...).*

Met dat voorstel werd ingestemd en artikel 577-10, § 3, tweede lid, zal dienovereenkomstig worden aangepast.

3) *Voor de beslissingen die worden goedgekeurd nadat het recht is toegekend (of nadat besloten werd bepaalde personen oogluikend toe te laten), wordt voorzien in een regeling waarbij de syndicus daarvan bij aangetekende brief kennis kan geven.*

Professor Hansenne vindt het overdreven een kennisgeving te eisen opdat een beschikking kan worden tegengeworpen aan degenen die stemrecht hebben in de algemene vergadering.

Om tegenstelbaar te zijn, wordt de kennisgeving slechts geëist ten aanzien van degenen die geen stemrecht hebben in de algemene vergadering.

usent de l'immeuble sans droit ni titre ne peuvent évidemment se prévaloir du règlement d'ordre intérieur à l'égard de l'usager légitime. Telle est la portée de leurs amendements n^{os} 23 et 24 (Doc. n^o 851/5).

Le Ministre ne souscrit pas à ces amendements. Il constate que ceux-ci visent à lier le principe de réciprocité à la condition d'usage légitime. Il convient toutefois d'observer que tant le règlement d'ordre intérieur que les décisions de l'assemblée générale sont consignés dans un acte sous seing privé, qui n'est opposable en justice qu'aux tierces personnes qui en ont eu connaissance.

Le Ministre ne voit pas pourquoi on organiserait une information à l'intention de personnes qui occupent indûment un immeuble (squatters). Le fait d'imposer certaines obligations à ces personnes pourrait même être interprété comme une autorisation d'occuper l'immeuble, ce qui ne saurait correspondre au but recherché.

M. Vandeurzen estime que l'on peut imaginer d'autres cas que l'occupation manifestement illégitime, comme celui d'une occupation alors qu'il y a contestation au sujet d'un titre de propriété (après une succession).

Le Ministre estime que l'amendement proposé n'améliore pas le texte et posera, dans certains cas, de nouveaux problèmes. Un copropriétaire qui loue son habitation ne peut en avoir l'usage légitime pendant la durée de la location. Il peut pourtant se prévaloir de toute décision de l'assemblée générale ou de toute disposition du règlement d'ordre intérieur à l'égard de son locataire.

Les amendements n^{os} 23 et 24 sont retirés.

« [...] 2) *La commission a décidé, lors de la dernière réunion, de rendre les décisions de l'assemblée générale ainsi que le règlement d'ordre intérieur à ceux qui disposent d'un droit, réel ou personnel. M. Landuyt a suggéré qu'un mécanisme d'opposabilité soit également prévu en ce qui concerne d'autres personnes (...).*

Cela a été accepté et l'article 577-10, § 3, alinéa 2 sera adapté en conséquence.

3) *Pour les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit (ou de la tolérance), il est prévu un mécanisme de communication par lettre recommandée, à l'initiative du syndic.*

Le professeur Hansenne trouve qu'il est excessif d'exiger une communication pour rendre opposable une disposition à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée.

Pour être opposable, la communication n'est exigée qu'à l'égard de ceux qui ne disposent pas du droit de vote à l'assemblée générale.

Hij stelt evenwel een tussenoplossing voor : de verplichte kennisgeving zou kunnen worden behouden voor degenen die stemgerechtigd zijn in de algemene vergadering, maar het goed niet bewonen (ik ben medeëigenaar maar woon in Cannes).

Als men voor de eerste mogelijkheid kiest, zou men een amendement kunnen aannemen, dat ertoe strekt in artikel 577-10, § 3, 2°, na het eerste lid, een lid in te voegen, luidend als volgt :

« Die kennisgeving moet niet worden gedaan aan degenen die stemgerechtigd zijn in de algemene vergadering. » (...) » (schriftelijke nota).

Professor Hansenne merkt daarbij nog op dat de syndicus reeds verantwoordelijk is voor het vervullen van tal van formaliteiten. Het lijkt overbodig om hem daarbij nog te belasten met een kennisgeving, op kosten van de vereniging, aan degenen die gerechtigd zijn om op de algemene vergadering aanwezig te zijn.

« (...) Kiest men voor de andere mogelijkheid dan dient een amendement te worden aangenomen dat ertoe strekt in artikel 577-10, § 3, 2°, na het eerste lid, een lid in te voegen luidend als volgt :

« Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan de bewoners die stemgerechtigd zijn in de algemene vergadering. » (...) » (schriftelijke nota).

Een lid stemt in met het eerste voorstel van amendement. Het lid is tevens van oordeel dat gestreefd moet worden naar een uniformisering van de terminologie. In § 3, 1° en 2° wordt telkens verwezen naar het « recht op bewoning ». Zij stelt voor om het meer algemene en courante begrip « persoonlijk recht » te gebruiken.

De Minister en professor Hansenne treden deze zienswijze bij en bijgevolg wordt amendement n° 29 (partim) (Stuk n° 851/6) van de regering in die zin aangepast.

« (...) 3) In dat verband merkt professor Hansenne op dat paragraaf 3, 2°, tweede lid, een lacune vertoont.

Het was de bedoeling te voorzien in de mogelijkheid om de kantonrechter te verzoeken iedere beslissing die een persoonlijk nadeel zou berokkenen te vernietigen of te wijzigen.

Uitsluitend de persoon die het onroerend goed bewoont krachtens een persoonlijk recht (hiermee is de huurder bedoeld) beschikt over dat rechtsmiddel.

Men had natuurlijk ook rekening moeten houden met de persoon die het onroerend goed bewoont krachtens een zakelijk recht, de vruchtgebruiker bijvoorbeeld, en die geen stemrecht in de algemene vergadering heeft.

In artikel 577-10, § 3, 2°, tweede lid, de woorden « krachtens een persoonlijk recht » vervangen door de woorden « krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft ». (...) » (schriftelijke nota).

Il propose toutefois une formule intermédiaire : on pourrait maintenir la formalité de la communication à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale mais qui n'occupent pas l'immeuble (je suis copropriétaire mais j'habite à Nice).

Si l'on opte pour la première branche de l'alternative, on adoptera un amendement visant à insérer, à l'article 577-10, § 3, 2°, après le premier alinéa, un alinéa libellé comme suit :

« Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale. » (...) » (note écrite).

Le professeur Hansenne fait encore observer à ce sujet que le syndic est déjà chargé de nombreuses formalités. Il paraît superflu de le charger en plus d'une communication, aux frais de l'association, aux personnes qui ont le droit d'assister à l'assemblée générale.

« (...) Si l'on opte pour la seconde branche de l'alternative, on adoptera un amendement visant à insérer, à l'article 577-10, § 3, 2°, après le premier alinéa, un alinéa libellé comme suit :

« Cette communication ne doit pas être faite aux occupants qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale. » (...) » (note écrite).

Un membre marque son accord sur le premier amendement proposé et estime par ailleurs qu'il faut uniformiser la terminologie. Il propose de remplacer chaque fois, au § 3, 1° et 2°, les mots « droit d'occupation » par les mots « droit personnel », qui constituent une notion plus générale et plus courante.

Le Ministre et le professeur Hansenne partagent ce point de vue. Le gouvernement adapte dès lors l'amendement n° 29 (partim) (Doc. n° 851/6) en ce sens.

« (...) 3) Dans le même ordre d'idée, le professeur Hansenne relève une lacune à l'alinéa 2 du 2° de ce paragraphe 3.

On a voulu prévoir un recours devant le juge cantonal pour annuler ou réformer toute décision qui causerait un préjudice propre.

Seule la personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel (on a visé le locataire), dispose de cette possibilité de recours.

On aurait dû évidemment aussi viser l'occupant en vertu d'un droit réel, l'usufruitier par exemple, dans la mesure où il ne dispose pas du droit de vote à l'assemblée générale.

A l'article 577-10, § 3, 2°, alinéa 2, ajouter après les mots « en vertu d'un droit personnel » les mots « ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale ». (...) » (note écrite).

Een lid merkt in dit verband nog op dat deze beroepsmogelijkheid beperkend moet geïnterpreteerd worden. Een tijdelijke huurder van een vakantiewoning zal bijvoorbeeld met weinig kans op succes naar de rechter kunnen stappen om een of andere bepaling van het huishoudelijk reglement te laten wijzigen.

De Minister treedt deze zienswijze bij.

Een ander lid maakt de vergelijking met het beroep op de rechter dat in artikel 577-9, § 2 wordt voorzien. Die rechtsvordering kan worden ingesteld zonder dat de betrokken medeëigenaar een persoonlijk nadeel moet aantonen.

« (...) 4) Er is nog een laatste probleem in verband met dit artikel. De beslissingen van de vergadering en het huishoudelijk reglement moeten door de verlener van het recht ter kennis van de houder van het recht worden gebracht om aan deze laatste te kunnen worden tegengeworpen.

Het wetsontwerp bepaalt wat volgt : « De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars met betrekking tot de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving ».

Volgens de memorie van toelichting is de verlener tevens aansprakelijk ten aanzien van de houder van het recht. Hier speelt zijn contractuele aansprakelijkheid.

Het is jammer dat het ene geval van aansprakelijkheid uitdrukkelijk in de wet wordt bepaald en het andere niet.

Er wordt een amendement voorgesteld, luidend als volgt : In het voorgestelde artikel 577-10, § 3, 1°, tweede lid, na de woorden « de vereniging van medeëigenaars » de woorden « en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht » toevoegen (amendement n° 29 (partim), stuk n° 851/6). » (schriftelijke nota).

*
* *

De bespreking van amendement n° 25 van mevrouw Stengers (Stuk n° 851/6) — dat werd ingediend ter vervanging van amendement n° 2 — en van amendement n° 14 van de heer Berben (Stuk n° 851/4) beiden ingediend op paragraaf 2 van artikel 577-9 werd uitgesteld (zie hoger), omdat het lot van deze amendementen afhankelijk is van het standpunt dat door de commissie wordt ingenomen in verband met amendement n° 29 van de Regering (zie eveneens hoger), dat de verplichting om kennis te geven van de beslissingen van de algemene vergadering beperkt tot degenen die geen stemrecht hebben in die vergadering.

Mevrouw Stengers geeft toe dat ingevolge dat amendement het ogenblik van de kennisgeving niet meer als beginpunt van de beroepstermijn kan gelden. Het is bijgevolg op het moment van de kennisgeving door de betrokkene dat de beroepstermijn begint te lopen.

Un membre fait encore observer à ce propos que cette possibilité de recours doit être interprétée de manière restrictive. Ainsi, celui qui loue une habitation pour la durée de ses vacances aura peu de chances de voir le juge faire droit à sa demande de modifier l'une ou l'autre disposition du règlement d'ordre intérieur.

Le Ministre partage ce point de vue.

Un autre membre établit une comparaison avec la possibilité de faire appel au juge, prévue à l'article 577-9, § 2. Cette action peut être intentée sans que le copropriétaire doive justifier d'un préjudice personnel.

« (...) 4) Il existe un dernier problème relativement à cet article. Les décisions de l'assemblée et le règlement d'ordre intérieur doivent être communiqués par le concédant du droit pour être opposables au concessionnaire.

Le concédant, dit la loi, est responsable vis-à-vis de l'association des copropriétaires du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

Il est aussi responsable, dit l'exposé des motifs, vis-à-vis du concessionnaire. C'est sa responsabilité contractuelle qui est ici en jeu.

Il est regrettable que la loi soit explicite sur un cas de responsabilité et pas sur l'autre.

Un amendement libellé comme suit est proposé. A l'article 577-10, § 3, 1°, alinéa 2, ajouter après les mots « l'association des copropriétaires » les mots « et du concessionnaire du droit réel ou personnel d'occupation » (amendement n° 29 (partim), Doc. n° 851/6). » (note écrite).

*
* *

La discussion de l'amendement n° 25 de Mme Stengers (Doc. n° 851/6) — qui a été présenté en remplacement de l'amendement n° 2 — et de l'amendement n° 14 de M. Berben (Doc. n° 851/4), tous deux présentés au § 2 de l'article 577-9, a été reportée (voir plus haut) du fait que le sort de ces amendements dépend de la position que la commission a prise en ce qui concerne l'amendement n° 29 du gouvernement (voir également plus haut), qui tend à limiter l'obligation de communiquer les décisions de l'assemblée générale à ceux qui ne disposent pas du droit de vote à cette assemblée.

Mme Stengers reconnaît que, par suite de l'amendement, ce n'est plus à partir du moment où la communication a été faite mais à partir du moment où elle a été reçue par l'intéressé que le délai d'action prendra cours.

Het lijkt haar echter wenselijk om de beroepstermijn kort te houden (1 maand), om aldus te vermijden dat de beslissingen op onherroepelijke wijze worden uitgevoerd.

Andere leden zijn daarentegen van oordeel dat de termijn van 3 maanden moet behouden blijven op zelfs verlengd worden.

De Minister wijst er tevens op dat de termijn toch lang genoeg moet zijn om de medeëigenaars, die een vertegenwoordiger naar de vergadering zonden of diegenen die in het buitenland verblijven, de tijd te geven om op te treden.

De heer Berben stelt in zijn amendement n° 14 voor om de beroepstermijn te laten ingaan vanaf de goedkeuring van de notulen door de volgende algemene vergadering.

De Minister treedt dit voorstel niet bij.

Hij merkt op dat er vaak maar één algemene vergadering per jaar is. De beroepstermijn zou dus kunnen uitlopen tot 15 maanden, wat niet verantwoord is met het oog op de rechtszekerheid.

Een lid stelt vast dat paragraaf 2 van artikel 577-9 een leemte vertoont en dus alleszins geamendeerd moet worden. Hij denkt aan de mogelijkheid dat een der medeëigenaars niet werd uitgenodigd op de algemene vergadering.

Ingevolge de voorliggende tekst zal deze medeëigenaar, eens de beroepstermijn verstreken, de beslissing niet meer kunnen aanvechten. Daarbij gaat het geamendeerd ontwerp er van uit dat deze belanghebbende, die stemrecht heeft in de algemene vergadering, niet in kennis hoeft te worden gesteld van de getroffen beslissingen.

De Minister geeft toe dat deze situatie niet opgevangen wordt door de tekst. Hij stelt amendement n° 31 voor (Stuk n° 851/6) dat het tijdstip van de kennisneming als beginpunt van de beroepstermijn neemt. De medeëigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt evenwel geacht kennis genomen te hebben van de beslissing op het ogenblik dat ze door de algemene vergadering werd goedgekeurd.

Een lid vraagt of men niet, zoals in administratieve zaken, rekening moet houden met het ogenblik dat de betrokkene kennis kan gekregen hebben van de bestreden beslissing.

De Minister antwoordt dat het hem in de hoger geschetste hypothese billijk lijkt om de bewijslast op dit punt bij de tegenpartij te leggen.

Ingevolge enkele vragen van leden verduidelijkt de minister nog dat in deze paragraaf een zuivere legaliteitscontrole wordt georganiseerd. De regels van delictuele en quasi-delictuele aansprakelijkheid, alsook de algemene principes betreffende de nietigheid blijven van toepassing.

Een lid vraagt of een medeëigenaar die aanwezig was op de algemene vergadering tijdens welke de door hem aangevochten beslissing werd genomen, zijn vorderingsrecht verliest.

De Minister antwoordt ontkennend.

Il lui paraît cependant souhaitable de maintenir un délai de recours assez bref (1 mois), afin d'éviter que les décisions ne soient irrévocables.

D'autres membres estiment par contre qu'il convient de maintenir, voire d'allonger le délai de 3 mois qui est prévu.

Le Ministre fait aussi observer que ce délai doit tout de même être suffisamment long, pour que les copropriétaires qui se sont fait représenter à l'assemblée ou qui séjournent à l'étranger aient le temps d'agir.

M. Berben propose dans son amendement n° 14 de faire courir le délai de recours à partir du jour de l'approbation du procès-verbal par la prochaine assemblée.

Le Ministre ne peut souscrire à cette proposition.

Il fait observer qu'il arrive fréquemment qu'il n'y ait qu'une seule assemblée générale par an. Le délai de recours pourrait de ce fait être porté à 15 mois, ce qui serait inadmissible du point de vue de la sécurité juridique.

Un membre constate que le § 2 de l'article 577-9 présente une lacune et doit donc de toute façon être amendé. Le membre évoque l'éventualité dans laquelle l'un des copropriétaires n'aurait pas été convoqué à l'assemblée générale.

En vertu du texte à l'examen, ce copropriétaire, une fois le délai de recours expiré, ne pourrait plus intenten une action contre la décision. Sous son libellé actuel, le projet amendé suppose donc que cet intéressé, qui a droit de vote à l'assemblée générale, ne doit pas être informé des décisions qui y ont été prises.

Le Ministre reconnaît que cette situation n'est pas prévue par le projet. Il présente un amendement (n° 31 — Doc. n° 851/6) qui vise à faire courir le délai de recours à partir du moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est cependant censé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

Un membre demande si, tout comme en matière administrative, on ne devrait pas tenir compte du moment où l'intéressé aurait pu avoir connaissance de la décision contestée.

Le Ministre répond que dans l'hypothèse envisagée ci-avant, il lui paraît équitable d'imposer à la partie adverse la charge de la preuve sur ce point.

Répondant aux questions de certains membres, le ministre précise encore que ce paragraphe organise un simple contrôle de légalité. Les règles de la responsabilité délictuelle et quasi-délictuelle ainsi que les principes généraux en matière de nullité demeurent d'application.

Un membre demande si un copropriétaire qui était présent à l'assemblée générale au cours de laquelle la décision par lui attaquée a été prise, perd son droit d'action.

Le Ministre répond par la négative.

In geval van een bedrieglijke beslissing zal vermoedelijk de rechtsspreuk « *nemo auditur* » worden ingeroepen.

*
* *

Amendement n° 28 van de heer Landuyt en het aldus gewijzigd artikel 577-8, worden eenparig aangenomen.

*
* *

Amendement n° 31 van de Regering en het aldus gewijzigd artikel 577-9, worden eenparig aangenomen.

*
* *

De amendementen n° 29 van de Regering en 21 van de heer Landuyt, alsook het aldus gewijzigde artikel 577-10, worden eenparig aangenomen.

Artikel 577-11

Dit artikel heeft betrekking op het probleem van de overdracht van de eigendom van een kavel.

Een lid vraagt of de notaris, die geconfronteerd wordt met het verzuim van de syndicus om een gedetailleerde staat op te maken zoals omschreven in § 1, de eigendomsoverdracht blokkeert.

De Minister antwoordt ontkennend. Het is alleen de bedoeling om de potentiële kopers zo goed mogelijk in te lichten. De notaris wordt in dat geval ontlast van alle verantwoordelijkheid ten aanzien van de partijen aangezien het verzuim niet aan hem te wijten is.

Een ander lid heeft nog een bedenking die verband houdt met de aard van de door dit ontwerp gecreëerde rechtspersoon. In theorie is het mogelijk dat één der medeëigenaars zijn appartement van de hand doet om zijn aandeel in de schuld van de medeëigendom te betalen. Indien dat appartement wordt aangekocht door één van de schuldeisers, dan krijgt men de eigenaardige situatie dat deze laatste zich inkoopt in de schuld.

De Minister antwoordt dat de koper daarmee bij de prijsbepaling rekening kan houden. In dat geval zal de door de syndicus opgemaakte staat zeker van nut zijn.

Een lid meent dat het onderscheid tussen werkkapitaal en reservekapitaal niet steeds goed afgelijnd wordt. Sommige verenigingen financieren het reservekapitaal met overschotten uit het werkkapitaal. Mag men derhalve besluiten dat een beslissing van de algemene vergadering volstaat om de aard van het kapitaal te bepalen?

En cas de décision frauduleuse, c'est sans doute l'adage « *nemo auditur* » qui sera invoqué.

*
* *

L'amendement n° 28 de M. Landuyt et l'article 577-8 ainsi modifié sont adoptés à l'unanimité.

*
* *

L'amendement n° 31 du Gouvernement et l'article 577-9 ainsi modifié sont adoptés à l'unanimité.

*
* *

Les amendements n° 29 du Gouvernement et 21 de M. Landuyt, ainsi que l'article 577-10 ainsi modifié, sont adoptés à l'unanimité.

Article 577-11

Cet article traite de la question de la transmission de la propriété d'un lot.

Un membre demande si le notaire bloquera la procédure de transmission de propriété si le syndic omet d'établir l'état détaillé visé au § 1^{er}.

Le Ministre répond par la négative. L'objectif est seulement de fournir aux acheteurs potentiels une information aussi complète que possible. Le notaire est dans ce cas déchargé de toute responsabilité à l'égard des parties, étant donné que l'omission ne lui est pas imputable.

Un autre membre émet aussi des réserves quant à la nature de la personne morale créée par le projet à l'examen. En théorie, un des propriétaires pourrait vendre son appartement pour acquitter sa quote-part dans la dette de la copropriété. Si cet appartement est acheté par un des créanciers, ce dernier rachètera donc, curieusement, une part de cette dette.

Le Ministre réplique que l'acheteur pourra tenir compte de cet élément lors de la fixation du prix. Dans ce cas, l'état établi par le syndic sera certainement très utile.

Un membre estime que la distinction entre le fonds de roulement et le fonds de réserve n'est pas toujours très claire. Certaines associations financent leur fonds de réserve au moyen d'excédents du fonds de roulement. Peut-on dès lors en conclure qu'une décision de l'assemblée générale suffit pour déterminer la nature du capital?

De Minister antwoordt dat de *bestemming* van het kapitaal (voor uitgaven van periodieke of niet-periodieke aard) doorslaggevend is voor de toepassing van de in § 2, 1° en 2°, bedoelde regeling.

Een eigenaar die van oordeel is dat de beslissing om fondsen over te hevelen van het werkkapitaal naar het reservekapitaal zijn belangen als (uittredend) medeëigenaar schaadt, kan zich tot de rechter wenden.

*
* *

Amendement n° 11 van de heren *Desmet en Vandeurzen* (Stuk n° 851/4) wordt ingetrokken.

Artikel 577-11 wordt eenparig aangenomen.

Artikel 577-12

Artikel 577-12 geeft geen aanleiding tot bespreking en wordt eenparig aangenomen.

Artikel 577-13

Een lid vraagt waar de zetel van de vennootschap zich bevindt als vereniging van medeëigenaars in vereffening is.

De Minister antwoordt dat de zetel behouden blijft. Deze oplossing, die ook in het vennootschapsrecht geldt, kan misschien kleine praktische problemen geven (bijvoorbeeld indien een andere vereniging zich in het gebouw gevestigd heeft). De aanwijzingen bij de ingang van het gebouw kunnen dan een oplossing bieden, meer bepaald met betrekking tot het adres van de vereffenaar.

*
* *

Artikel 577-13 wordt eenparig aangenomen.

Artikel 577-14

Professor Hansenne merkt op dat deze onderafdeling geen titel heeft. Hij stelt « Dwingend karakter » als titel voor.

De commissie stemt met dit voorstel in.

Een lid stelt vast dat ingevolge het dwingende karakter van deze bepalingen arbitrageclausules in de basisaktes onmogelijk worden.

De Minister zegt dat het om een bewuste keuze gaat.

*
* *

Le Ministre répond que c'est la *destination* du capital (dépenses périodiques ou non périodiques) qui est déterminante pour l'application du régime prévu au § 2, 1° et 2°.

Un propriétaire qui estime que la décision de transférer des fonds du fonds de roulement au fonds de réserve nuit à ses intérêts en sa qualité de copropriétaire (sortant), peut s'adresser au juge.

*
* *

L'amendement n° 11 de *MM. Desmet et Vandeurzen* (Doc. n° 851/4) est retiré.

L'article 577-11 est adopté à l'unanimité.

Article 577-12

L'article 577-12 ne donne lieu à aucune observation et est adopté à l'unanimité.

Article 577-13

Un membre s'enquiert de la localisation du siège de l'association des copropriétaires lorsque celle-ci est en liquidation.

Le Ministre répond que la localisation du siège demeure inchangée. Cette solution, également admise dans le droit des sociétés, pourrait éventuellement poser quelques petits problèmes pratiques (par exemple, si une autre association s'est établie dans l'immeuble). En pareille occurrence, les indications apposées à l'entrée de l'immeuble peuvent apporter une solution, notamment en ce qui concerne l'adresse du liquidateur.

*
* *

L'article 577-13 est adopté à l'unanimité.

Article 577-14

Le professeur Hansenne relève l'absence de titre à cette sous-section. Il suggère donc de lui adjoindre un titre « Du caractère impératif ».

La commission se rallie à cette proposition.

Un membre constate que le caractère obligatoire de ces dispositions rend impossible l'insertion de clauses d'arbitrage dans les actes de base.

Le Ministre répond qu'il s'agit d'un choix délibéré.

*
* *

Artikel 577-14 en het gehele artikel 2 worden eenparig aangenomen.

Art. 3

De Regering dient een technisch amendement n° 33 (Stuk n° 851/6) in. Zowel de akte bedoeld in artikel 577-4, § 1 als deze van 577-13, § 4 worden overgeschreven. Beide akten moeten dus in artikel 1 van de hypotheekwet worden vermeld.

Amendement n° 33, alsook het gewijzigd artikel 3 worden eenparig aangenomen.

Art. 4

Dit artikel geeft geen aanleiding tot bespreking en wordt eenparig aangenomen.

Art. 5

Dit artikel heeft tot doel de hypotheekwet te wijzigen.

Beoogd wordt de overeenkomstig artikel 3, derde lid, van de hypotheekwet vereiste inschrijving. Dit artikel houdt in feite verband met een door artikel 577-12 van het Burgerlijk Wetboek voorgeschreven vormvereiste.

De heer Hansenne acht de onderstaande formulering duidelijker :

In artikel 5, de woorden « *Om de inschrijving, door artikel 3, derde lid, van deze wet vereist, te verkrijgen* » vervangen door de woorden « *Voor de toepassing van artikel 577-12 van het Burgerlijk Wetboek* ».

Tenslotte kan de formulering van het 1° van dit artikel worden verbeterd door de woorden « *de ontbinding* » te vervangen door de woorden « *de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars* » (Amendement n° 32 van de regering, Stuk n° 851/6).

*
* *

Amendement n° 32 en het aldus gewijzigd artikel 5 worden eenparig aangenomen.

Art. 6 tot 9

Deze artikelen geven geen aanleiding tot bespreking en worden eenparig aangenomen.

Art. 9bis

Mevrouw Stengers heeft een amendement n° 3 ingediend (Stuk n° 851/3) dat ertoe strekt onderhavig wetsontwerp uit te breiden tot de vrijwillige onver-

L'article 577-14 ainsi que l'ensemble de l'article 2 sont adoptés à l'unanimité.

Art. 3

Le Gouvernement présente un amendement (n° 33, Doc. n° 851/6) d'ordre technique. Tant l'acte visé à l'article 577-4, § 1^{er}, que celui visé à l'article 577-13, § 4, doivent être transcrits. Les deux actes doivent donc être mentionnés à l'article 1^{er} de la loi hypothécaire.

L'amendement n° 33 ainsi que l'article 3, ainsi modifié, sont adoptés à l'unanimité.

Art. 4

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté à l'unanimité.

Art. 5

Cet article a pour objet l'adaptation de la loi hypothécaire.

On vise l'inscription exigée par l'article 3, alinéa 3 de la loi hypothécaire. Cet article renvoie en réalité à une formalité exigée par l'article 577-12 du Code civil.

Monsieur Hansenne estime que la formulation suivante est plus claire :

A l'article 5, remplacer les mots « *Pour opérer l'inscription exigée par l'article 3, alinéa 3* » par les mots « *Pour l'application de l'article 577-12 du Code civil* ».

Enfin, la formulation du 1° de cet article pourrait être améliorée en remplaçant les mots « *la dissolution* » par les mots « *la dissolution de l'association des copropriétaires* » (Amendement n° 32 du gouvernement, Doc. n° 851/6).

*
* *

L'amendement n° 32 et l'article 5, ainsi modifié, sont adoptés à l'unanimité.

Art. 6 à 9

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation et sont adoptés à l'unanimité.

Art. 9bis

Mme Stengers présente un amendement (n° 3, Doc. n° 851/3) visant à étendre le projet de loi à l'examen à l'indivision involontaire (article 815 du Code civil).

deeldheid (artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek). De auteur van het amendement verwijst naar de uitvoerige schriftelijke toelichting.

Professor Hansenne antwoordt dat het voorstel zeer interessant is, maar dat de werkgroep dit probleem niet heeft kunnen bestuderen. Hij stelt voor dat deze materie afzonderlijk wordt besproken.

Mevrouw Stengers trekt het amendement in.

Art. 10 en 11

Mevrouw Stengers heeft amendement n° 4 (Stuk n° 851/3) ingediend dat ertoe strekt de toepasbaarheid van de wet op de bestaande gebouwen slechts te laten ingaan binnen de zes maanden nadat ze in het *Belgisch Staatsblad* werd bekendgemaakt. De medeëigenaars moeten immers over een redelijke termijn beschikken om te kunnen beslissen of de nieuwe regeling van toepassing zal zijn, tenminste indien dat ingevolge de aard van de goederen gerechtvaardigd is (zie *bespreking van artikel 577-5*).

Het lid besluit dat voor de gebouwen die onder de toepassing van de wet vallen allerlei formaliteiten moeten vervuld worden, wat ook enige tijd in beslag neemt.

De Minister heeft begrip voor dit standpunt en aanvaardt het amendement. Om elke mogelijke verwarring uit te sluiten stelt hij nochtans voor dat de inwerkingtreding in een afzonderlijk artikel zou worden geregeld.

De volgende artikelen (10, 11 en 12 die 11, 12 en 13 worden) bevatten telkens een verwijzing naar de inwerkingtreding, die door het nieuwe artikel 10 wordt geregeld. *Mevrouw Stengers* trekt amendement n° 4 in en vervangt het door amendement n° 34 (Stuk n° 851/6).

*
* *

Amendement n° 34 van mevrouw Stengers wordt eenparig aangenomen en wordt artikel 10 van de tekst aangenomen door de commissie.

Artikel 11 (vroeger artikel 10) wordt eveneens eenparig aangenomen.

Art. 12 en 13 (vroegere artikelen 11 en 12)

Deze artikelen geven geen aanleiding tot bespreking en worden eenparig aangenomen.

*
* *

Het gehele wetsontwerp wordt eenparig aangenomen.

De Rapporteur,

N. de T' SERCLAES

De Voorzitter,

Y. YLIEFF

Les auteurs de cet amendement renvoient à la justification circonstanciée fournie par écrit.

Le Professeur Hansenne réplique que la proposition est très intéressante, mais que le groupe de travail n'a pas pu se pencher sur ce problème. Il propose que cette question soit examinée séparément.

Mme Stengers retire ensuite son amendement.

Art. 10 et 11

Mme Stengers présente un amendement (n° 4 - Doc. n° 851/3) tendant à ce que la loi en projet ne s'applique aux bâtiments existants que dans les six mois après sa publication au *Moniteur belge*. Il faut en effet laisser aux copropriétaires un délai raisonnable pour pouvoir décider de se soumettre au nouveau régime, du moins si cela se justifie en raison de la nature des biens (*voir discussion de l'article 577-5*).

Le membre conclut en faisant observer que pour les bâtiments relevant du champ d'application de la loi en projet, il faudra remplir des formalités de tous ordres, ce qui prendra également du temps.

Le Ministre peut comprendre ce point de vue et accepte dès lors l'amendement. Pour éviter toute confusion, il propose cependant que l'entrée en vigueur fasse l'objet d'un article distinct.

Les articles suivants (10, 11 et 12, qui deviennent les articles 11, 12 et 13) contiennent chaque fois une référence à l'entrée en vigueur, qui est réglée par le nouvel article 10. *Mme Stengers* retire l'amendement n° 4 et le remplace par l'amendement n° 34 (Doc. n° 851/6).

*
* *

L'amendement n° 34 de Mme Stengers est adopté à l'unanimité et devient l'article 10 du texte adopté par la commission.

L'article 11 (ancien article 10) est également adopté à l'unanimité.

Art. 12 et 13 (anciens articles 11 et 12)

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation et sont adoptés à l'unanimité.

*
* *

L'ensemble du projet de loi est adopté à l'unanimité.

Le Rapporteur,

N. de T' SERCLAES

Le Président,

Y. YLIEFF