

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

13 maart 2009

WETSVOORSTEL

**teneinde de werking van de mede-eigendom
te moderniseren en transparanter te maken**

AMENDEMENTEN

Nr. 1 VAN DE HEER **TERWINGEN c.s.**

Art. 2

Punt A vervangen als volgt:

«A) paragraaf 1, tweede lid, vervangen als volgt:

«De basisakte moet de beschrijving bevatten van het onroerend geheel, van de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten en de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaat deel is verbonden, daarbij rekening houdend met het vloeroppervlak van het privé gedeelte, zoals die blijkt uit het met redenen omkleed verslag van een bouwkundig of van een juridische deskundige. Dit verslag wordt opgenomen in de statuten.»»

Voorgaande documenten:

Doc 52 **1334/ (2007/2008):**

001: Wetsvoorstel van mevrouw Nyssens en de heer Hamal c.s.
002: Erratum.
003: Addendum.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

13 mars 2009

PROPOSITION DE LOI

**visant à moderniser et assurer une meilleure
transparence dans le fonctionnement
des copropriétés**

AMENDEMENTS

N° 1 DE M. **TERWINGEN ET CONSORTS**

Art. 2

Remplacer le point A par ce qui suit:

«A) le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, est remplacé par ce qui suit:

«L'acte de base doit comprendre la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes et la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en tenant compte de la superficie au sol de la partie privée, suivant rapport motivé d'un expert architecte ou d'un expert juridique. Ce rapport sera repris dans les statuts.»»

Documents précédents:

Doc 52 **1334/ (2007/2008):**

001: Proposition de loi de Mme Nyssens et M. Hamal et consorts.
002: Erratum.
003: Addendum.

VERANTWOORDING

Over het criterium «de respectieve waarde», bestaat veel onduidelijkheid. Bovendien komen de indieners met dit amendement tegemoet aan de aanbeveling van professor Timmermans (zie de hoorzitting van 28 januari 2009).

Voor de andere wijzigingen: wettechnisch verdienen deze bewoordingen de voorkeur.

Nr. 2 VAN DE HEER TERWINGEN c.s.

Art. 2

In punt B, het 2°, vervangen als volgt:

«2° de, in overeenstemming met artikel 577-2, § 9, derde lid, met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten voor alle gemeenschappelijke delen gezamenlijk of voor één of meerdere gemeenschappelijke delen afzonderlijk, in functie van de waarde van de privatieve delen en/of het belang van de respectieve gemeenschappelijke gedeelten voor iedere privaatief deel.».

VERANTWOORDING

Het doel van dit artikel is een criteria toevoegen op grond waarvan de verdeling van de lasten worden bepaald. (In de toelichting staat vermeld: *motivering van de criteria op grond waarvan de respectieve aandelen worden bepaald*). Wellicht wordt bedoeld «motivering van de criteria op grond waarvan de verdeling van de lasten wordt bepaald», aangezien de waardebevestiging in artikel 577-4, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek aan bod komt). Om discussies te vermijden moeten die criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten met redenen omkleed worden. Volgens indieners is het beter om te bepalen dat rekening kan worden gehouden met de waarde van de aandelen en/of de mate waarin de privatieve delen gebruik maken van de respectieve gemene delen.

Raf TERWINGEN (CD&V)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Clotilde NYSENS (cdH)
Olivier HAMAL (MR)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)
Thierry GIET (PS)

JUSTIFICATION

Le critère de «la valeur respective» est très imprécis. En outre, le présent amendement répond à la recommandation du professeur Timmermans (voir audition du 28 janvier 2009).

Pour les autres modifications: ces formulations sont préférables d'un point de vue légistique.

N° 2 DE M. TERWINGEN ET CONSORTS

Art. 2

Au point B, remplacer le 2° par ce qui suit:

«2° les critères motivés conformément à l'article 577-2, § 9, alinéa 3, et le mode de calcul de la répartition des charges pour toutes les parties communes conjointement ou pour une ou plusieurs parties communes isolément, en fonction de la valeur des parties privatives et/ou de l'importance des parties communes respectives pour chaque partie privative.»

JUSTIFICATION

Le but de cet article est d'ajouter un critère à la base de la fixation de la répartition des charges. (Le commentaire des articles précise: «*motivation des critères à la base de la fixation des quotes-parts respectives*». Peut-être veut-on dire «*motivation des critères à la base de la fixation de la répartition des charges*», étant donné que la fixation de la valeur est abordée dans l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil). Pour éviter les discussions, ces critères et le mode de calcul de la répartition des charges doivent être motivés. Nous estimons qu'il est préférable de stipuler que l'on peut tenir compte de la valeur des quotes-parts et/ou de la mesure dans laquelle les parties privatives utilisent les parties communes respectives.

Nr. 3 VAN MEVROUW VAN CAUTER c.s.

Art. 2

Een punt B/1 invoegen, luidende:

«B/1. in § 1, derde lid, 3°, worden de woorden «de wijze van bijeenroeping,» opgeheven. ».

VERANTWOORDING

De wet bepaalt, in artikel 577-8. § 4, 1° op welke wijze de bijeenroeping moet gebeuren. Een bepaling in het reglement van mede-eigendom is dus overbodig.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Clotilde NYSENS (cdH)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Olivier HAMAL (MR)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)
Thierry GIET (PS)

Nr. 4 VAN DE HEER HAMAL c.s.

Art. 2

In het punt C), het voorgestelde artikel 577-4, § 1, derde lid, 4°, aanvullen met wat volgt:

«De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars moeten worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.».

VERANTWOORDING

Tijdens de hoorzittingen heeft mevrouw Veerle Puttemans van het NICM onderstreept dat het van cruciaal belang is dat de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars een schriftelijke overeenkomst sluiten. Een dergelijke overeenkomst kan heel wat discussies en betwistingen voorkomen.

Ook de indieners van het wetsvoorstel zijn daarvan overtuigd, zoals mag blijken uit de toelichting, met name de passage over de vervroegde opzetting van het mandaat van de

N° 3 DE MME VAN CAUTER ET CONSORTS

Art. 2

Insérer un point B/1 rédigé comme suit:

«B/1. Dans le § 1^{er}, alinéa 3, 3°, les mots «au mode de convocation,» sont abrogés.».

JUSTIFICATION

Dans son article 577-8, § 4, 1°, la loi prévoit les modalités de la convocation. Il est donc superflu d'insérer une disposition à cet effet dans le règlement de copropriété.

N° 4 DE M. HAMAL ET CONSORTS

Art. 2

Au point C), remplacer le 4°, proposé comme suit:

«4° le mode de nomination d'un syndic; l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, le délai de préavis requis pour pouvoir y mettre un terme avant l'échéance et les modalités du renom éventuel ainsi que les obligations consécutives à la fin de la mission; les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent être reprises dans un contrat écrit.».

JUSTIFICATION

Lors des auditions, Mme Veerle Puttemans du CNIC a souligné l'importance cruciale d'un contrat écrit entre le syndic et l'association des copropriétaires. Ce contrat écrit peut exclure de nombreuses discussions et prévenir des contestations.

Les auteurs de la proposition de loi sont convaincus de cette importance. Cela ressort des développements de la proposition de loi, notamment lorsqu'il est question de la

syndicus, waar uitdrukkelijk wordt verwezen naar de met de syndicus gesloten overeenkomst. Met dit amendement willen de indieners die vereiste van een schriftelijke overeenkomst expliciteren, door ze nu ook in het dispositief van het wetsvoorstel op te nemen.

Nr. 5 VAN MEVROUW VAN CAUTER c.s.

Art. 2

In punt D, het 5° vervangen als volgt:

«5° Indien deze datum op een wettelijke feestdag valt, kan deze vergadering gehouden worden op de eerstvolgende vrijdag of op een andere door de algemene vergadering vastgelegde dag.».

VERANTWOORDING

Deze aanvulling bepaalt een uitwijkmogelijkheid voor het geval de vastgelegde statutaire datum, die valt op de – bijvoorbeeld – derde donderdag van maart, niet haalbaar is.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Thierry GIET (PS)
Olivier HAMAL (MR)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 6 VAN DE HEER TERWINGEN c.s.

Art. 2

Een punt D/1 invoegen, luidende:

«D/1 paragraaf 1, derde lid, wordt aangevuld met een 6°, luidend als volgt:

«6) De tenlasteneming van de kosten die gepaard gaan met het afleveren van de informatie met toepassing van artikel 577-11, § 1/2.».

rupture anticipée du mandat du syndic où il est fait expressément allusion au contrat du syndic. Par le présent amendement les auteurs précisent cette exigence de contrat écrit qui n'est pas reprise dans le texte même de la proposition de loi.

Olivier HAMAL (MR)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)
Thierry GIET (PS)

N° 5 DE MME VAN CAUTER ET CONSORTS

Art. 2

Au point D), remplacer le 5° proposé par ce qui suit:

«5° Si cette date coïncide avec un jour férié légal, cette assemblée peut avoir lieu le vendredi suivant ou à une autre date fixée par l'assemblée générale.»

JUSTIFICATION

Cet ajout prévoit une possibilité de dérogation au cas où l'on ne pourrait se tenir à la date prévue dans les statuts, fixée, par exemple, au troisième jeudi de mars.

N° 6 DE M. TERWINGEN ET CONSORTS

Art. 2

Insérer un point D/1 rédigé comme suit:

«D/1. Le paragraphe 1^{er}, alinéa 3, est complété par un 6° rédigé comme suit:

«6) La prise en charge des coûts liés à la communication des informations en application de l'article 577-11, § 1^{er}/2.».

VERANTWOORDING

In de rechtspraak is er nogal wat betwisting over de vraag wie de kosten moet dragen voor het opzoeken en verschaffen van de informatie aan de koper. De rechtspraak heeft die kosten in eerste instantie ten laste van de syndicus gelegd, maar het is de vraag of en in welke mate hij deze kan terugvorderen van de vereniging van mede-eigenaars en/of de verkoper/koper. Indieners stellen voor dit in het reglement van mede-eigendom te voorzien.

Raf TERWINGEN (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Olivier HAMAL (MR)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 7 VAN DE HEER **TERWINGEN c.s.**

Art. 2

Punt E doen vervallen.

VERANTWOORDING

In de toelichting wordt de invoeging van dit artikel verantwoord met een verwijzing naar de invoering van strafbedingen, onder de titel dat hiermee de «mogelijkheid om wanbetalers geldelijk te bestraffen» zou worden ingevoerd. In de hoorzittingen verwijst prof. Sagaert (hoorzitting van 28 januari 2009) naar het feit dat het absurd is om een bepaling verplicht te stellen en hierdoor te verwijzen naar een huishoudelijk reglement dat zelf niet verplicht is.

We mogen niet de indruk wekken dat een schuldeiser die geen strafbeding opneemt, niet zou instaan voor een goed en gezond beheer. Ze gaat bovendien in tegen de uitdrukkelijke regeling in verband met strafbedingen: de wetgever heeft uitdrukkelijk de optie genomen dat strafbedingen geen bestraffend effect mochten hebben. Indien ze dat wel zou hebben, kan de rechter het beding matigen (art. 1153 van het Burgerlijk Wetboek en art. 1231 van het Burgerlijk Wetboek.). Deze bepaling gaat radicaal in tegen deze optie, die sowieso al veel aanleiding geeft tot betwisting en rechtsonzekerheid.

Indieners zijn dan ook van oordeel dat deze bepaling beter wordt geschrapt.

Raf TERWINGEN (CD&V)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Olivier HAMAL (MR)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)
Thierry GIET (PS)

JUSTIFICATION

La jurisprudence est relativement partagée quant à la question de savoir qui doit assumer les coûts liés à la recherche et à la communication des informations à l'acheteur. Si, dans un premier temps, la jurisprudence a porté ces coûts à la charge du syndic, le tout est de savoir dans quelle mesure il peut les récupérer auprès de l'assemblée des copropriétaires et/ou du vendeur/de l'acheteur. Les auteurs proposent de prévoir cela dans le règlement de copropriété.

N° 7 DE M. **TERWINGEN ET CONSORTS**

Art. 2

Supprimer le point E).

JUSTIFICATION

Dans les développements, cet article est justifié par un renvoi à l'instauration de clauses pénales, sous le titre «Possibilité d'imposer des pénalités aux mauvais payeurs». Au cours des auditions, le professeur Sagaert (audition du 28 janvier 2009) renvoie au fait qu'il est absurde de rendre une disposition obligatoire et de renvoyer de ce fait à un règlement d'ordre intérieur, qui n'est lui-même pas obligatoire..

Nous ne pouvons pas donner l'impression qu'un créancier qui n'intègre pas une clause pénale n'assurerait pas une bonne et saine gestion. La disposition est en outre contraire à la règle explicite relative aux clauses pénales: le législateur a formellement opté pour que les clauses pénales ne puissent pas avoir d'effet pénalisant. Si toutefois, ce devait être le cas, le juge pourrait modérer la clause (art. 1153 C. civ. et art. 1231 C. civ.). Cette disposition va radicalement à l'encontre de cette option qui, de toute manière, donne déjà souvent lieu à des contestations et génère une insécurité juridique.

Les auteurs considèrent dès lors qu'il est préférable de supprimer cette disposition.

Nr. 8 VAN MEVROUW **NYSENS c.s.**

Art. 3

In het voorgestelde artikel 577-4/1 de woorden «en met betrekking tot limitatief opgesomde aangelegenheden die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en het beheer van voormelde delen» **vervangen door de woorden** «, teneinde te zorgen voor het beheer, het onderhoud en de interne verbetering van voormelde delen».

VERANTWOORDING

Tijdens de hoorzittingen, met name die met de heer Sagaert, is gebleken dat de in het wetsvoorstel opgenomen formulering «limitatief opgesomde aangelegenheden» te restrictief was. Het is zaak een duidelijk antwoord te bieden op de restrictieve interpretatie van het Hof van Cassatie door die subverenigingen in staat te stellen de beslissingen te nemen die meer in het bijzonder betrekking hebben op het deel van de bouwengroep dat zij beheren.

Nr. 9 VAN MEVROUW **VAN CAUTER c.s.**

Art. 4

In dit artikel, waarvan punt A, punt A/1 wordt, een punt A invoegen, luidende:

«A/ in paragraaf 1, eerste lid, wordt het 2° aangevuld met de volgende woorden:

«; zij kiest woonplaats in de woonplaats of het kantoor van de syndicus.».

VERANTWOORDING

De syndicus is de wettelijke vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars. Het is dan ook logisch dat de briefwisseling of handelingen die er betrekking op hebben

Nr. 8 DE MME **NYSENS ET CONSORTS**

Art. 3

À l'article 577-4/1 proposé, remplacer les mots «dans des matières limitativement énumérées, nécessaires à la conservation et à l'administration» **par les mots** «avec pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne».

JUSTIFICATION

Il est apparu lors des auditions, notamment celle de M. Sagaert, que la formulation choisie par la proposition de loin, et plus précisément les termes «dans des matières limitativement énumérées», était trop restrictive. Il fallait apporter une réponse claire à l'interprétation restrictive de la Cour de Cassation et permettre à ces sous-associations de prendre les décisions qui concernent particulièrement la partie de groupes d'immeubles qu'elles gèrent.

Clotilde NYSENS (cdH)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Olivier HAMAL (MR)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)
Thierry GIET (PS)

N° 9 DE MME **VAN CAUTER ET CONSORTS**

Art. 4

Dans cet article, dont le point A devient le point A/1, insérer un point A rédigé comme suit:

«A) Dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, le 2° est complété par les mots suivants:

«; elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.»»

JUSTIFICATION

Le syndic est le représentant légal de l'association des copropriétaires. Il est dès lors logique que la correspondance ou les actes qui la concernent arrivent au domicile ou au bureau

op zijn woonplaats of kantoor toekomen. Briefwisseling gaat dan minder vlug verloren en er zijn dan ook geen problemen om een aangetekende brief in naam van de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Olivier HAMAL (MR)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)
Thierry GIET (PS)

Nr. 10 VAN DE HEER **TERWINGEN c.s.**

Art. 4

In de voorgestelde § 4, in punt B), de woorden «overeenkomstig artikel 577-2, § 9, derde lid» vervangen door de woorden «overeenkomstig artikel 577-4, § 1, 2°».

VERANTWOORDING

Nu wordt verwezen naar de criteria die artikel 577-2, § 9, derde lid van het Burgerlijk Wetboek hanteert voor de verdeling van de lasten. Het is echter beter om te verwijzen naar artikel 577-4, § 1, 2° van het Burgerlijk Wetboek dat de verdeling van de lasten statutair oplegt.

Raf TERWINGEN (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Olivier HAMAL (MR)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

du syndic. Ainsi, la correspondance se perd moins facilement et n'y a aucun problème pour réceptionner une lettre recommandée au nom de l'association des copropriétaires.

N° 10 DE M. **TERWINGEN ET CONSORTS**

Art. 4

Dans le point B), § 4 proposé, remplacer les mots «conformément à l'article 577-2, § 9, alinéa 3» par les mots «conformément à l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 3, 2°».

JUSTIFICATION

Actuellement, il est renvoyé aux critères utilisés à l'article 577-2, § 9, alinéa 3, du Code civil pour la répartition des charges. Il est toutefois préférable de renvoyer à l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 3, 2°, du Code civil, qui fixe statutairement la répartition des charges.

Nr. 11 VAN MEVROUW VAN CAUTER c.s.

Art. 4

In punt B), in de voorgestelde § 4, het woord «rechterlijke» weglaten.

VERANTWOORDING

Door het woord «rechterlijke» weg te laten, wordt deze bepaling uitgebreid naar beslissingen genomen bij wijze van bemiddeling en verzoening.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Olivier HAMAL (MR)
Clotilde NYSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 12 VAN MEVROUW VAN CAUTER c.s.

Art. 5

In punt A), het tweede voorgestelde lid vervangen als volgt:

«In geval van verdeling of splitsing van het eigendomsrecht over een private kavel, of bezwaring ervan met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of gebruik en bewoning, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun gevolmachtigde zal zijn. Deze laatste zal worden opgeroepen voor de algemene vergaderingen, het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uitoefenen en alle documenten afkomstig van de vereniging van mede-eigenaars ontvangen. De syndicus wordt door de belanghebbenden schriftelijk geïnformeerd wie de gevolmachtigde is.».

VERANTWOORDING

De voorgestelde bepaling maakt de oplossing voor het probleem van de onverdeeldheden eigenlijk enkel complexer. Het verdient de voorkeur dat de onverdeeldheid één van de leden afvaardigt om haar te vertegenwoordigen bij de vereniging van mede-eigenaars. Deze persoon ontvangt dan alle documenten en wordt op de algemene vergadering uitgenodigd als vertegenwoordiger van de onverdeeldheid en mag deelnemen aan de beraadslagingen.

N° 11 DE MME VAN CAUTER ET CONSORTS

Art.4

Dans le point B), dans le § 4 proposé, supprimer les mots «de justice».

JUSTIFICATION

En supprimant les mots «de justice», on élargit cette disposition aux décisions prises à titre de médiation et de conciliation.

N° 12 DE MME VAN CAUTER ET CONSORTS

Art. 5

Dans le point A), remplacer l'alinéa 2 proposé par ce qui suit:

«En cas de démembrement ou de division du droit de propriété portant sur un lot privé, ou si ce droit de propriété est grevé d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit ou d'usage et d'habitation, ou fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Cette dernière sera convoquée aux assemblées générales, exercera le droit de participation aux délibérations de celles-ci et recevra tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés informent le syndic par écrit de la personne qui sera leur mandataire.».

JUSTIFICATION

En réalité, la disposition proposée ne fait que compliquer la solution au problème des indivisions. Il serait préférable que l'indivision délègue l'un des membres pour la représenter auprès de l'association des copropriétaires. Cette personne recevrait alors tous les documents et serait invitée à l'assemblée générale en tant que représentante de l'indivision et pourrait participer aux délibérations.

Bovendien bepaalt het wetsvoorstel dat ingeval van verdeling of splitsing van het eigendomsrecht over een kavel, de syndicus in alle gevallen rekening houdt met die toestand als hij ervan in kennis werd gesteld. Indieners stellen voor om deze bepaling te verduidelijken, aangezien er niet mag afgeleid worden dat deze bepaling enkel van toepassing is in geval er een onverdeeldheid (mede-eigendom) op een privaat deel ontstaat. Verdeling en splitsing kan niet gelijk gesteld worden met bezwaring met een zakelijk recht. Het wetsvoorstel is ook van toepassing in geval van vruchtgebruik, erfpacht en opstal (niet in geval van bezwaring met erfdiensbaarheden).

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Olivier HAMAL (MR)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Clotilde NYSENS (cdH)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 13 VAN MEVROUW NYSENS c.s.

Art. 5

In het punt B), in het voorgestelde artikel 577-6, § 1bis, de woorden «raad van toezicht» vervangen door de woorden «raad van mede-eigendom»;

VERANTWOORDING

Tijdens de hoorzittingen is grondig van gedachten gewisseld over de rol en de taken van de huidige raad van beheer. In het wetsvoorstel was voorgesteld die raad «raad van toezicht» te noemen, om te beklemtonen dat die raad ermee belast is toezicht en controle uit te oefenen op de syndicus bij diens tenuitvoerlegging van de beslissingen van de algemene vergadering. De raad moet niet het werk van de syndicus in diens plaats doen, zoals zich dat her en der steeds meer voordoet. Uit de getuigenissen, meer bepaald van de mede-eigenaars zelf, blijkt evenwel dat die raad in voorkomend geval de syndicus moet adviseren om tot een betere werking van de mede-eigendom te komen.

In de voorgestelde amendementen wordt met dat aspect rekening gehouden; de raad van beheer wordt hernoemd en wordt «raad van mede-eigendom», wat het voordeel heeft dat die benaming geen enkele connotatie inhoudt over de eventuele rol van de raad.

La proposition de loi prévoit en outre qu'en cas de démembrement ou de division du droit de propriété portant sur un lot, le syndic tient compte dans tous les cas de cette situation s'il en a eu connaissance. Nous proposons de clarifier cette disposition, vu que l'on ne peut en déduire qu'elle ne s'applique qu'au cas où naîtrait une indivision (copropriété) sur une partie privative. Le démembrement ou la division d'un droit ne peut être assimilé au fait qu'il soit grevé d'un droit réel. La proposition de loi s'applique également en cas d'usufruit, d'emphytéose et de superficie (pas si le bien est grevé de servitudes).

N° 13 DE MME NYSENS ET CONSORTS

Art. 5

Dans le point B, au § 1^{er}/1 proposé, remplacer les mots «conseil de surveillance» par les mots «conseil de copropriété».

JUSTIFICATION

Lors des auditions le rôle et les tâches du conseil de gérance actuel ont fait l'objet de beaucoup de discussions. Dans la proposition de loi il était suggéré d'appeler ce conseil, «conseil de surveillance» pour insister sur le fait que le conseil est chargé de surveiller et contrôler le syndic dans l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale. Il ne doit pas, comme la pratique s'est développée à certains endroits, faire le travail du syndic à sa place. Cependant il ressort des témoignages reçus et en particulier des copropriétaires eux-mêmes que ce conseil peut être amené à donner des conseils au syndic pour assurer un meilleur fonctionnement de la copropriété.

Les amendements proposés tiennent compte de cette dimension; le conseil de gérance est rebaptisé «conseil de copropriété» ce qui a le mérite de ne porter aucune connotation par rapport à son rôle éventuel.

Clotilde NYSENS (cdH)
Thierry GIET (PS)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Olivier HAMAL (MR)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 14 VAN DE HEER TERWINGEN c.s.

Art. 5

In punt B), in de voorgestelde §1/1, het woord «vraagpunten», vervangen door het woord «punten».

VERANTWOORDING

De indieners zijn van oordeel dat niet enkel vraagpunten worden geïmplementeerd, maar bijvoorbeeld ook discussiepunten of opmerkingen. Daarom stellen zij voor om het woord vraagpunten te vervangen door het woord punten.

Raf TERWINGEN (CD&V)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Olivier HAMAL (MR)
Clotilde NYSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

N° 14 DE M. TERWINGEN ET CONSORTS

Art. 5

Dans le point B), remplacer le § 1^{er}/1 proposé par ce qui suit:

«§ 1^{er}/1. À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de surveillance s'il existe, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points seront pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois, si ces points ne peuvent être inscrits à cette assemblée, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, ils le seront à l'assemblée générale suivante.»;

JUSTIFICATION

Les auteurs estiment que ce ne sont pas seulement les questions qui sont visées, mais par exemple aussi les points de discussion ou observations. C'est pourquoi nous proposons de remplacer le mot «questions» par le mot «points».

Nr. 15 VAN DE HEER TERWINGEN c.s.

Art. 5

Een punt B/1 invoegen luidende:

«**B/1. in § 2, worden de woorden** «op verzoek van een van de mede-eigenaars», **vervangen door de woorden** «*één of meerdere mede-eigenaars*»».

VERANTWOORDING

Het wetsvoorstel dat er toe strekt § 2 van artikel 577-6 aan te vullen zaait nog steeds verwarring. Daarom stellen indieners voor om de woorden «op verzoek van één of meerdere mede-eigenaars», te wijzigen door de woorden «door één of meerdere mede-eigenaars».

Raf TERWINGEN (CD&V)
Olivier HAMAL (MR)
Mia DE SCHAMPHLAERE (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Clotilde NYSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 16 VAN DE HEER HAMAL c.s.

Art. 5

In het punt D), in het voorgestelde artikel 577-6, § 2, het derde lid weglaten.

VERANTWOORDING

Uit de hoorzittingen, met name die met de heer Jauniaux, en de bespreking ervan is gebleken dat een dergelijke maatregel nieuwe problemen dreigt te creëren.

Een dergelijke bepaling zou voor de syndicus concrete moeilijkheden kunnen opleveren of de zaken in het honderd doen lopen (*quid* met nota's die het tijdens de vergadering uiteengezette standpunt niet getrouw weergeven, met de nota's die worden verstuurd door mede-eigenaars die tijdens de vergadering helemaal niets hebben gezegd of nog, met ellenlange nota's die stelselmatig worden opgestuurd door mede-eigenaars die bijzonder breedvoerig zijn of die obstructie willen plegen?). Als men heel realistisch is, mag men ook de daaruit voortvloeiende verzendingskosten niet uit het oog verliezen.

N° 15 DE M. TERWINGEN ET CONSORTS

Art. 5

Insérer un point B/1 rédigé comme suit:

«**B/1. Dans le § 2, les mots** «à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires» **sont remplacés par les mots** «*par un ou plusieurs copropriétaires*»».

JUSTIFICATION

La proposition de loi tendant à compléter le § 2 de l'article 577-6 sème toujours la confusion. C'est pourquoi les auteurs proposent de remplacer les mots «à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires» par les mots «par un ou plusieurs copropriétaires».

N° 16 DE M. HAMAL ET CONSORTS

Art. 5

Supprimer le point D.

JUSTIFICATION

Il ressort des auditions, notamment celle de M. Jauniaux et des discussions qui en ont résulté que prévoir une telle mesure risquait de causer de nouveaux problèmes.

Une telle disposition pourrait être source de difficultés concrètes pour le syndic ou de dérives (qu'en est-il des notes qui ne reflèteraient pas fidèlement le point de vue développé en cours d'assemblée, des notes envoyées par des copropriétaires n'ayant strictement rien dit en cours d'assemblée ou encore des éventuelles «notes fleuve» envoyées systématiquement par des copropriétaires particulièrement prolixes ou voulant faire de l'obstruction?). Par ailleurs, sur un plan très «terre à terre», il ne faut pas perdre de vue les frais d'envoi qui en résulteraient.

Gelet op de mogelijke risico's en de meerwaarde van de bepaling wensen de indieners van het amendement het in te trekken. De mede-eigenaars die commentaar willen geven, kunnen daartoe altijd het initiatief nemen. Zij zullen voortaan beschikken over de lijst van de andere mede-eigenaars.

Overigens zal de aandacht die in het wetsvoorstel wordt gevestigd op een duidelijke formulering van de agenda van de algemene vergaderingen, waarbij de zaken waarover de mede-eigenaars zullen moeten stemmen zo duidelijk mogelijk worden aangegeven, bijdragen tot minder discussies en betwistingen.

Nr. 17 VAN MEVROUW VAN CAUTER c.s.

Art. 5

Een punt D/1 invoegen, luidende:

«D/1. paragraaf 3 wordt vervangen als volgt:

«§ 3. *Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, beraadslaagt de algemene vergadering alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.*

Onverminderd het dubbel quorum beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars, aanwezig of vertegenwoordigd bij de opening van de zitting, meer dan drie vierden van de aandelen van de gemeenschappelijke gedeelten vertegenwoordigen.».

VERANTWOORDING

In de huidige wet is een dubbel quorum vereist om rechtsgeldig te kunnen vergaderen. Dit zorgt soms voor verwarring bij de mede-eigenaars en/of de syndicus, onder andere over het tijdstip waarop aan dit quorum moet zijn voldaan. De oplossing kan erin bestaan wettelijk te bepalen dat het quorum slechts één keer bij het begin van de vergadering moet worden berekend en geldt voor de volledige vergadering. Het rechtsmisbruik door de vergadering te verlaten, waardoor het quorum niet meer wordt bereikt, wordt opgelost.

Compte tenu des risques possibles et de la plus value de la disposition les auteurs de l'amendement souhaitent la retirer. Les copropriétaires désirant faire part de commentaires peuvent toujours en prendre l'initiative. Ils disposeront désormais de la liste des autres copropriétaires.

De plus, l'attention que la proposition de loi porte à la clarté du libellé de l'ordre du jour des assemblées générales, identifiant aussi clairement que possible les questions sur lesquelles les copropriétaires sont appelés à voter, va contribuer à diminuer les discussions et les contestations.

Olivier HAMAL (MR)
Clotilde NYSENS (cdH)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

N° 17 DE MME VAN CAUTER ET CONSORTS

Art. 5

Insérer un point D/1 rédigé comme suit:

«D/1 Le paragraphe 3 est remplacé par ce qui suit:

«§ 3. *Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.*

Sans préjudice du double quorum, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés lors de l'ouverture de la séance représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.».

JUSTIFICATION

La loi actuelle exige un double quorum pour pouvoir se réunir valablement. Cela suscite parfois une certaine confusion chez les copropriétaires et/ou le syndic, notamment en ce qui concerne le moment auquel ce quorum doit être réuni. La solution peut consister à définir légalement que le quorum ne doit être calculé qu'une seule fois au début de la réunion et qu'il est valable pour la durée de celle-ci. L'on met ainsi un terme à l'abus de droit qui consiste à quitter la réunion pour que le quorum ne soit plus atteint.

In sommige mede-eigendommen is het soms zeer moeilijk om het dubbele quorum te bereiken (bijvoorbeeld een complex met 4 appartementen en 30 garages). Dit heeft een verhoging van de kosten als gevolg, omdat een nieuwe vergadering moet worden bijeengeroepen. Daarom zou het ook moeten mogelijk zijn om de vergadering te laten plaatsvinden als de mede-eigenaars die drie vierden van de aandelen bezitten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Olivier HAMAL (MR)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 18 VAN DE HEER HAMAL c.s.

Art. 5

In het punt F), in het voorgestelde artikel 577-6, § 5, het eerste lid vervangen als volgt:

«Niemand mag meer dan drie stemvolmachten krijgen. Een gevolmachtigde mag evenwel meer dan drie stemvolmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.»

VERANTWOORDING

Tijdens de hoorzittingen is gebleken dat de keuze voor 10% stemgerechtigheid als maximumcriterium voor de volmachten soms problemen kan doen rijzen. Dat is het geval bij kleine mede-eigendommen waar dat percentage door één enkele eigenaar kan worden gehaald. Hij zou dan geen volmacht meer mogen ontvangen.

Het was beter in een meer genuanceerde regeling te voorzien, zoals in het Franse recht. Het amendement legt dus een grens vast voor het aantal volmachten: maximum drie per gevolmachtigde. Dat aantal mag evenwel worden overschreden als het totaal van de door de gevolmachtigde uitgebrachte stemmen niet meer dan 10% bedraagt.

Deze oplossing houdt dus rekening met de situatie van zowel de kleine als de grote mede-eigendommen.

Dans certaines copropriétés, il est parfois très difficile d'atteindre le double quorum (par exemple, un complexe de quatre appartements et trente garages). Il en résulte une augmentation des frais, dans la mesure où une deuxième assemblée doit être convoquée. C'est pourquoi il devrait également être possible de laisser se dérouler l'assemblée si les copropriétaires qui possèdent trois quarts des parts sont présents ou représentés.

N° 18 DE M. HAMAL ET CONSORTS

Art. 5

Au point F, remplacer le texte proposé comme suit:

«Nul ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.»

JUSTIFICATION

Lors des auditions il est apparu que le choix de 10% de droit de vote comme critère maximum pour les procurations pouvaient parfois être problématique. C'est le cas des petites copropriétés où ce pourcentage peut être atteint par un seul propriétaire. Il ne pourrait alors plus accepter de procuration.

Il était préférable de prévoir un système plus nuancé comme dans le droit français. L'amendement fixe donc une limite par rapport au nombre de procuration: maximum trois procuration par mandataire. On peut cependant dépasser ce nombre, si l'ensemble des droits de vote émis par le mandataire ne dépasse pas 10%.

La situation des petites copropriétés comme celles des grandes est donc envisagée par cette solution.

Olivier HAMAL (MR)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 19 VAN MEVROUW VAN CAUTER c.s.

Art. 5

Een punt F/1 invoegen, luidende:

«F/1. In paragraaf 6, eerste lid, tussen de woorden «mede-eigenaars» en «genomen», worden de woorden «op het ogenblik van de stemming» ingevoegd.

VERANTWOORDING

Deze woorden zijn een verduidelijking die van belang kan zijn in gevallen waar bepaalde mede-eigenaars wel aanwezig waren bij het begin of in de loop van de vergadering, maar er niet meer zijn op het moment dat er moet worden gestemd. De vereiste volstreekte meerderheid van stemmen moet dus worden berekend op het ogenblik dat er effectief wordt gestemd.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Thierry GIET (PS)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Olivier HAMAL (MR)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 20 VAN DE HEER HAMAL c.s.

Art. 5

In het punt G), het voorgestelde artikel 577-6, § 6, tweede lid, vervangen door de volgende bepaling:

«Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.».

VERANTWOORDING

Verschillende sprekers hebben betreurd dat het wetsvoorstel bepaalt dat de onthoudingen de meerderheid van de uitgebrachte stemmen versterken en dat ze bij staking van stemmen als ja-stemmen worden meegeteld.

Voor de indieners van het wetsvoorstel is het van belang dat de wet bepaalt wat er met de onthoudingen gebeurt om een einde te maken aan de rechtsonzekerheid die daarover bestaat, door duidelijk aan te geven welke rol ze in de stemming spelen.

N° 19 DE MME VAN CAUTER ET CONSORTS

Art. 5

Insérer un point F/1 rédigé comme suit:

«F/1. Dans le § 6, alinéa 1^{er}, les mots «au moment du vote» sont insérés entre les mots «copropriétaires présents ou représentés» et les mots «, sauf si la loi ou les statuts.».

JUSTIFICATION

L'insertion de ces mots permet une clarification qui peut avoir son importance dans les cas où certains copropriétaires étaient bien présents au début ou au cours de la réunion, mais plus au moment du vote. La majorité absolue des voix doit donc être calculée au moment effectif du vote.

N° 20 DE M. HAMAL ET CONSORTS

Art. 5

Au point G, remplacer l'alinéa proposé comme suit:

«Les abstentions ne sont pas considérées comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.».

JUSTIFICATION

Plusieurs intervenants ont déploré le fait que la proposition de loi prévoit que les abstentions viennent renforcer la majorité des votes exprimés et sont comptés comme des votes positifs en cas d'égalité parmi les votes exprimés.

Pour les auteurs de la proposition de loi, l'important est que la loi stipule le sort des abstentions pour faire cesser l'insécurité juridique planant autour d'elles, en définissant clairement la manière dont elles interviennent dans le vote.

Verschillende sprekers hebben gewenst dat de onthoudingen noch als positieve, noch als negatieve stemmen worden beschouwd.

Nr. 21 VAN MEVROUW NYSENS c.s.

Art. 6

In het punt A), in het voorgestelde artikel 577-7, § 1, 1°, c), de volgende wijzigingen aanbrengen:

1) de woorden «raad van toezicht» vervangen door de woorden «raad van mede-eigendom»;

2) de voorgestelde tekst aanvullen met de woorden «, alsmede hem te adviseren. Hij kan van de algemene vergadering ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen.».

VERANTWOORDING

Tijdens de hoorzittingen is grondig van gedachten gewisseld over de rol en de taken van de huidige raad van beheer. In het wetsvoorstel was voorgesteld die raad «raad van toezicht» te noemen, om te beklemtonen dat die raad ermee belast is toezicht en controle uit te oefenen op de syndicus bij diens tenuitvoerlegging van de beslissingen van de algemene vergadering. De raad moet niet het werk van de syndicus in diens plaats doen, zoals zich dat her en der steeds meer voordoet. Uit de getuigenissen, meer bepaald van de mede-eigenaars zelf, blijkt evenwel dat die raad in voorkomend geval de syndicus moet adviseren om tot een betere werking van de mede-eigendom te komen.

In de voorgestelde amendementen wordt met dat aspect rekening gehouden; de raad van beheer wordt hernoemd en wordt «raad van mede-eigendom», wat het voordeel heeft dat die benaming geen enkele connotatie inhoudt over de eventuele rol van de raad.

Plusieurs intervenants ont souhaité que les abstentions ne soient ni considérées comme des votes positifs ni comme des votes négatifs.

Olivier HAMAL (MR)
Thierry GIET (PS)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Clotilde NYSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

N° 21 DE MME NYSENS ET CONSORTS

Art. 6

Au point A, 1°, c) proposé, apporter les modifications suivantes:

1. remplacer les mots «conseil de surveillance» par les mots «conseil de copropriété»;

2. compléter ce point par les mots suivants: « et de conseiller ce dernier; Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de l'assemblée générale.».

JUSTIFICATION

Lors des auditions le rôle et les tâches du conseil de gérance actuel ont fait l'objet de beaucoup de discussions. Dans la proposition de loi il était suggéré d'appeler ce conseil, «conseil de surveillance» pour insister sur le fait que le conseil est chargé de surveiller et contrôler le syndic dans l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale. Il ne doit pas, comme la pratique s'est développée à certains endroits, faire le travail du syndic à sa place. Cependant il ressort des témoignages reçus et en particulier des copropriétaires eux-mêmes que ce conseil peut être amené à donner des conseils au syndic pour assurer un meilleur fonctionnement de la copropriété.

Les amendements proposés tiennent compte de cette dimension; le conseil de gérance est rebaptisé «conseil de copropriété» ce qui a le mérite de ne porter aucune connotation par rapport à son rôle éventuel.

Clotilde NYSENS (cdH)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Olivier HAMAL (MR)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 22 VAN MEVROUW **VAN CAUTER c.s.**

Art. 6

In B), in het voorgestelde punt d), vóór de woorden «van de opdrachten» de woorden «over het bedrag» invoegen.

VERANTWOORDING

Dit amendement is een technische correctie, voor een geval waar in de Nederlandse tekst van het wetsvoorstel enkele woorden vergeten zijn.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Clotilde NYSENS (cdH)
Mia DE SCHAMPELAERE (CD&V)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Olivier HAMAL (MR)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 23 VAN MEVROUW **VAN CAUTER c.s.**

Art. 6

Een punt 6/C invoegen, luidende:

«C/ paragraaf 3 wordt aangevuld met het volgende lid:

«Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de hierdoor noodzakelijk geworden wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.».

VERANTWOORDING

Bij daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen is een vier vijfde meerderheid vereist. Een dergelijke aanpassing heeft automatisch ook een wijziging van de verdeling van de aandelen tot gevolg. Deze wijziging dient nu echter met unanimité te worden aangenomen. Om

N° 22 DE MME **VAN CAUTER ET CONSORTS**

Art. 6

Dans le point B) proposé, du texte néerlandais, insérer les mots «over het bedrag» avant les mots «van de opdrachten».

JUSTIFICATION

Cet amendement est une correction technique, plusieurs mots ayant été oubliés dans le texte néerlandais de la proposition de loi.

N° 23 DE MME **VAN CAUTER ET CONSORTS**

Art. 6

Insérer un point 6, C rédigé comme suit:

«C) Le paragraphe E est complété par l'alinéa suivant:

«Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide des travaux ou des actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification rendue ainsi nécessaire de la répartition des quotes-parts de la copropriété.».

JUSTIFICATION

Une majorité des quatre cinquièmes est requise pour les actes de disposition des biens immobiliers communs. Cette modification entraîne automatiquement un changement dans la répartition des quotes-parts. Cette modification doit cependant être adoptée à l'unanimité. Afin de lever cette

deze tegenstelling op te vangen, kan bepaald worden dat de meerderheid die vereist is om de beschikking te stellen (4/5) ook de meerderheid is die vereist is om over de verdeling van de aandelen te beslissen.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Olivier HAMAL (MR)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 24 VAN DE HEER TERWINGEN c.s.

Art. 7

De volgende wijzigingen aanbrengen:

1/ in punt A), het voorgestelde lid aanvullen met de volgende woorden:

«door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het verstrijken van die termijn kan geen enkele verplichting doen ontstaan ten laste van de vereniging van mede-eigenaars tegenover de syndicus».

2/ Een punt A/1 invoegen, luidende:

«A/1 paragraaf 1 wordt aangevuld met het volgende lid:

«De syndicus, waarvan het mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, is ertoe gehouden om het volledig dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger dan wel aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering over te maken, inbegrepen elk schadegeval, een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn afgehandeld alsmede stukken die staven aan wat een som, die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is, werd gegeven. Deze verplichting moet worden nagekomen binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat.».

VERANTWOORDING

1) In de praktijk blijkt deze bepaling soms te worden omzeild door een vergoedingsplicht op te leggen aan de vereniging van mede-eigenaars, of althans daarover interpretatie-onzekerheid te laten, indien het mandaat van de syndicus

contradiction, on peut prévoir que la majorité requise pour poser l'acte (4/5) est également la majorité requise pour décider de la répartition des quotes-parts.

N° 24 DE M. TERWINGEN ET CONSORTS

Art. 7

Apporter les modifications suivantes:

1) Dans le point A), compléter l'alinéa proposé par ce qui suit:

«par décision expresse de l'assemblée générale. L'échéance de ce délai ne peut faire naître aucune obligation à charge de l'association des copropriétaires à l'égard du syndic»;

2) Insérer un point A/1 rédigé comme suit:

«A/1 Le paragraphe 1^{er} est complété par l'alinéa suivant:

«Le syndic dont le mandat a pris fin de quelque manière que ce soit est tenu de transmettre l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou au président de la dernière assemblée générale, y compris tout sinistre, ainsi qu'un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés et des documents étayant à quoi a été affectée une somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété. Cette obligation doit être respectée dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat.».

JUSTIFICATION

1) Dans la pratique, il s'avère que cette disposition est parfois tournée en imposant une obligation d'indemnisation à l'association des copropriétaires, ou, du moins, en laissant planer une incertitude d'interprétation sur ce point, si le

niet wordt verlengd. Zo wordt tegemoet gekomen aan de opmerking die prof. Sagaert maakte in de hoorzitting van 29 januari met betrekking tot dit artikel.

2) Dit amendement strekt ertoe om aan de syndicus bijkomende verplichtingen op te leggen die op hem rusten ten gevolge van het einde van zijn mandaat.

Raf TERWINGEN (CD&V)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Olivier HAMAL (MR)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 25 VAN MEVROUW VAN CAUTER c.s.

Art. 7

In punt B), in het eerste lid van de voorgestelde § 2, de woorden «te rekenen van de aanstelling of benoeming van de syndicus brengt laatstgenoemde» vervangen door de woorden «te rekenen van de aanvangsdatum van zijn opdracht brengt de syndicus.».

VERANTWOORDING

Het is goed mogelijk dat iemand als syndicus wordt benoemd, maar dat zijn eigenlijke opdracht slechts weken later begint. Dit gebeurt vaak als de syndicus door de algemene vergadering wordt benoemd, maar zijn opdracht pas start in het volgende kwartaal. Men wil de vertrekkende syndicus immers zijn opdracht aan het einde van een boekhoudkwartaal laten beëindigen. De wettelijke mededeling zou dus beter acht dagen na het begin van de opdracht van de syndicus gebeuren.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Thierry GIET (PS)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Olivier HAMAL (MR)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

mandat du syndic n'est pas prolongé. Le présent amendement permet de tenir compte de l'observation formulée par le professeur Sagaert lors de l'audition du 29 janvier en ce qui concerne cet article.

2) Le présent amendement tend à imposer au syndic des obligations supplémentaires à la suite de la fin de son mandat.

N° 25 DE MME VAN CAUTER ET CONSORTS

Art.7

Dans le point B, § 2, alinéa 1^{er}, proposé, remplacer les mots «à dater de sa désignation ou de sa nomination, le syndic affichera» par les mots «à dater de la prise de cours de sa mission, le syndic affichera.».

JUSTIFICATION

Il est tout à fait possible qu'un syndic soit nommé, mais que sa mission proprement dite ne prenne cours que plusieurs semaines plus tard. Tel est souvent le cas lorsque le syndic est nommé par l'assemblée générale, mais que sa mission ne prend cours que le trimestre suivant. L'on souhaite en effet que le syndic en partance va finisse sa mission à la fin d'un trimestre comptable. Il serait donc préférable que la communication légale intervienne huit jours après la prise de cours de la mission du syndic.

Nr. 26 VAN MEVROUW VAN CAUTER c.s.

Art. 7

Een punt B/1 invoegen, luidende:

«B/1 in § 4, 1°, tussen de woorden «in het belang van de mede-eigendom» en «een beslissing moet worden genomen», worden de woorden «of overeenkomstig artikel 577-6, § 2» ingevoegd.».

VERANTWOORDING

De mogelijkheid dat de algemene vergadering door één of meerdere mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten, kan worden samengeroepen, moet ook in deze bepaling tot uiting komen. Dit komt de uniformiteit van de bepaling ten goede.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Olivier HAMAL (MR)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Clotilde NYSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 27 VAN MEVROUW NYSENS c.s.

Art. 7

In het punt D), in het voorgestelde artikel 577-8, § 4, 1°-1 de woorden «raad van toezicht» vervangen door de woorden «raad van mede-eigendom»;

VERANTWOORDING

Tijdens de hoorzittingen is grondig van gedachten gewisseld over de rol en de taken van de huidige raad van beheer. In het wetsvoorstel was voorgesteld die raad «raad van toezicht» te noemen, om te beklemtonen dat die raad ermee belast is toezicht en controle uit te oefenen op de syndicus bij diens tenuitvoerlegging van de beslissingen van de algemene vergadering. De raad moet niet het werk van de syndicus in diens plaats doen, zoals zich dat her en der steeds meer voordoet. Uit de getuigenissen, meer bepaald van de mede-eigenaars zelf, blijkt evenwel dat die raad in voorkomend geval de syndicus moet adviseren om tot een betere werking van de mede-eigendom te komen.

N° 26 DE MME VAN CAUTER ET CONSORTS

Art. 7

Insérer un point B/1 rédigé comme suit:

«B/1. Dans le § 4, 1°, les mots «ou conformément à l'article 577-6, § 2.» sont insérés après les mots «lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété»;

JUSTIFICATION

La possibilité permettant à un ou plusieurs copropriétaires qui détiennent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes de convoquer l'assemblée générale doit également être prévue dans cette disposition. Cet ajout favorise l'uniformité de la disposition.

N° 27 DE MME NYSENS ET CONSORTS

Art. 7

Dans le point D, au point 1°-1 proposé, remplacer les mots «conseil de surveillance» par les mots «conseil de copropriété».

JUSTIFICATION

Lors des auditions le rôle et les tâches du conseil de gérance actuel ont fait l'objet de beaucoup de discussions. Dans la proposition de loi il était suggéré d'appeler ce conseil, «conseil de surveillance» pour insister sur le fait que le conseil est chargé de surveiller et contrôler le syndic dans l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale. Il ne doit pas, comme la pratique s'est développée à certains endroits, faire le travail du syndic à sa place. Cependant il ressort des témoignages reçus et en particulier des copropriétaires eux-mêmes que ce conseil peut être amené à donner des conseils au syndic pour assurer un meilleur fonctionnement de la copropriété.

In de voorgestelde amendementen wordt met dat aspect rekening gehouden; de raad van beheer wordt hernoemd en wordt «raad van mede-eigendom», wat het voordeel heeft dat die benaming geen enkele connotatie inhoudt over de eventuele rol van de raad.

Les amendements proposés tiennent compte de cette dimension; le conseil de gérance est rebaptisé «conseil de copropriété» ce qui a le mérite de ne porter aucune connotation par rapport à son rôle éventuel.

Clotilde NYSENS (cdH)
Olivier HAMAL (MR)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 28 VAN DE HEER TERWINGEN c.s.

Art. 7

In punt C), de voorgestelde tekst aanvullen als volgt:

«Deze oproeping geschiedt door middel van een ter post aangetekende brief, tenzij de bestemmingen individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd om de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.».

VERANTWOORDING

Het wetsvoorstel is neutraal met betrekking tot de vraag in welke vorm de kennisgeving aan de mede-eigenaars moet gebeuren. Vaak wordt zulks thans in de statuten zelf gespecificeerd. Het verdient ons inziens aanbeveling om dit zo vormvrij mogelijk te laten gebeuren, zodat er kostenbesparend kan worden opgetreden en optimaal gebruik kan worden gemaakt van de moderne technieken. Ook een kennisgeving per elektronische post moet derhalve mogelijk zijn.

Raf TERWINGEN (CD&V)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Clotilde NYSENS (cdH)
Thierry GIET (PS)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Olivier HAMAL (MR)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

N° 28 DE M. TERWINGEN ET CONSORTS

Art. 7

Dans le point C), compléter le texte proposé par ce qui suit:

«Cette convocation est effectuée par envoi recommandé à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté individuellement, explicitement et par écrit de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.».

JUSTIFICATION

La proposition de loi est neutre à propos des modalités de la communication aux copropriétaires. De nos jours, ce point est souvent spécifié dans les statuts mêmes. Nous estimons qu'il se recommande de ne pas préciser la forme de cette communication, afin de permettre une économie de coûts et une utilisation optimale des techniques modernes. Une communication par courrier électronique doit dès lors être possible également.

Nr. 29 VAN DE HEER **HAMAL c.s.**

Art. 7

In het punt E), in het voorgestelde artikel 577-8, § 4, 2°, de woorden «, waarin voor iedere stemming de uitgebrachte stemmen worden gekoppeld aan de identiteit van de stemmer» weglaten.

VERANTWOORDING

Om de omvang van de notulen van de algemene vergadering te beperken en om die notulen sneller op te stellen, achten de indieners van dit amendement dat het volstaat de namen te vermelden van de personen die negatief hebben gestemd en de onthoudingen.

Nr. 30 VAN MEVROUW **VAN CAUTER c.s.**

Art. 7

Een punt F/1 invoegen, luidende:

«F/1. paragraaf 4, 5°, wordt vervangen als volgt:

«5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren, waarvoor een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en het reservekapitaal op naam van het gebouw of groep van gebouwen moet worden geopend;».

VERANTWOORDING

De uitdrukkelijke vermelding van de verplicht af te sluiten rekeningen zal de transparantie van het beheer zeker ten goede komen.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Thierry GIET (PS)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Olivier HAMAL (MR)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

N° 29 DE M. **HAMAL ET CONSORTS**

Art. 7

Dans le point E, au point 2° proposé, supprimer les mots «en y faisant figurer le détail de chaque vote, par identification nominative des votants».

JUSTIFICATION

Pour limiter le volume du procès-verbal de l'assemblée générale et pour rédiger ce procès-verbal, plus rapidement les auteurs du présent amendement estiment qu'il est suffisant de mentionner de manière nominative les personnes qui ont voté de manière négative et les abstentions.

Olivier HAMAL (MR)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

N° 30 DE MME **VAN CAUTER ET CONSORTS**

Art. 7

Insérer un point F/1 rédigé comme suit:

«F/1: le paragraphe 4, 5°, est remplacé par ce qui suit:

« 5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, pour laquelle un compte séparé pour le fonds de roulement et pour le fonds de réserve doit être ouvert au nom de l'immeuble ou du groupe d'immeubles».

JUSTIFICATION

La mention expresse des comptes obligatoires ne peut que favoriser la transparence de la gestion.

Nr. 31 VAN DE HEER **HAMAL c.s.**

Art. 7

In het punt I, in het voorgestelde artikel 577-8, § 4, 12°, het woord «drie» vervangen door het woord «meerdere».

VERANTWOORDING

De keuze van een verplicht aantal kostenramingen is noodzakelijkerwijs arbitrair. In plaats van een welbepaald aantal te bepalen, geven de indieners van het amendement er de voorkeur aan het te hebben over «meerdere» kostenramingen, wat impliceert dat er minstens twee zijn.

Nr. 32 VAN MEVROUW **NYSSSENS c.s.**

Art. 7

In het voorgestelde punt M), de woorden «Een niet-professionele syndicus mag» vervangen door de woorden «Elke mede-eigendom die ten minste twintig kavels omvat, mag».

VERANTWOORDING

De omvang van de mede-eigendom is met betrekking tot de mogelijkheid van het voeren van een vereenvoudigde boekhouding een relevanter criterium dan het feit of de syndicus al dan niet een beroepssyndicus is.

Het kan immers gebeuren dat een kleine mede-eigendom die een beroep doet op een beroepssyndicus, in de huidige stand van het wetsvoorstel een gewone boekhouding zou moeten voeren, hoewel de omvang van de mede-eigendom zulks niet wettigt.

Ook de omgekeerde situatie kan zich voordoen: zo zou een omvangrijke mede-eigendom die niet voor een beroepssyndicus kiest, een vereenvoudigde boekhouding moeten voeren, hoewel in dat geval veeleer een gewone boekhouding vereist zou zijn.

N° 31 DE M. **HAMAL ET CONSORTS**

Art. 7

Dans le point I, au point 12° proposé, remplacer le mot «trois» par les mots «une pluralité de».

JUSTIFICATION

Le choix d'un nombre de devis obligatoire est forcément arbitraire. Plutôt que de choisir un nombre bien spécifique les auteurs de l'amendement ont préféré se référer à une notion de pluralité de devis, qui implique qu'il y en ait au moins deux.

Olivier HAMAL (MR)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

N° 32 DE MME **NYSSSENS ET CONSORTS**

Art. 7

Dans le point M), au point 16° proposé, remplacer les mots «Le syndic non professionnel est autorisé» par les mots «; toute copropriété de moins de vingt lots est autorisée».

JUSTIFICATION

Le critère de la taille des copropriétés est plus pertinent pour justifier la possibilité de procéder à une comptabilité simplifiée que celui du fait que les syndics soient ou non professionnels.

En effet, il se peut qu'une petite copropriété recoure au service d'un syndic professionnel, qui dans l'état actuel de la proposition de loi devrait procéder à une comptabilité ordinaire alors même que la taille de la copropriété ne le justifierait pas.

L'inverse étant possible également, une grosse copropriété choisissant un syndic non professionnel devrait tenir une comptabilité simplifiée alors même qu'il serait nécessaire qu'elle tienne plutôt une comptabilité ordinaire.

Het criterium van twintig kavels wordt ook gehanteerd voor de verplichting om al dan niet een raad van mede-eigendom op te richten.

Le critère de 20 lots est le même que celui choisi pour l'obligation de constitution ou non d'un conseil de copropriété.

Clotilde NYSENS (cdH)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Olivier HAMAL (MR)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 33 VAN MEVROUW NYSENS c.s.

N° 33 DE MME NYSENS ET CONSORTS

Art. 7

Art. 7

Een nieuw punt N) invoegen, luidende:

Insérer un point N, rédigé comme suit:

«N) paragraaf 4 wordt aangevuld met een punt 17°, luidende:

«N) le § 4 est complété par un 17°, rédigé comme suit:

«17° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook voor de buitengewone te verwachten kosten. Die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars. Die begrotingsramingen zullen worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.».

«17° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, ces budgets prévisionnels seront soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ces budgets prévisionnels seront joints à l'ordre du jour de l'Assemblée générale appelée à voter ces budgets.».

VERANTWOORDING

JUSTIFICATION

Verschillende sprekers hebben ervoor gepleit begrotingsramingen op te stellen.

Plusieurs intervenants ont plaidé en faveur de l'établissement de budgets prévisionnels.

Het in het hand houden van de lasten is één van de belangrijkste bekommernissen van de meeste mede-eigenaars. Begrotingsramingen zijn een voorafspiegeling van de provisiën en de oproepen om kapitaal in te brengen; aldus kunnen de mede-eigenaars op een en ander anticiperen en de lasten van de mede-eigendom makkelijker dragen. De voorgestelde bepaling is geïnspireerd op de Franse wet.

La maîtrise des charges est un des principaux soucis de la plupart des copropriétaires. Des budgets prévisionnels sur lesquels les provisions et les appels de fonds seront calqués permettront aux copropriétaires d'anticiper et donc de pouvoir plus facilement faire face aux charges de copropriété. La disposition proposée s'inspire de la loi française.

Nr. 34 VAN MEVROUW NYSSSENS c.s.

Art. 8

In het voorgestelde artikel 577-8/1 de volgende wijzigingen aanbrengen:

1) in de eerste en de laatste zin de woorden «raad van toezicht» vervangen door de woorden «raad van mede-eigendom»;

2) na de woorden «naar behoren uitvoert» de woorden «, alsmede hem te adviseren» invoegen;

3) tussen de derde en de vierde zin, de zin «Hij kan van de algemene vergadering ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen.» invoegen.

VERANTWOORDING

Tijdens de hoorzittingen is grondig van gedachten gewisseld over de rol en de taken van de huidige raad van beheer. In het wetsvoorstel was voorgesteld die raad «raad van toezicht» te noemen, om te beklemtonen dat die raad ermee belast is toezicht en controle uit te oefenen op de syndicus bij diens tenuitvoerlegging van de beslissingen van de algemene vergadering. De raad moet niet het werk van de syndicus in diens plaats doen, zoals zich dat her en der steeds meer voordoet. Uit de getuigenissen, meer bepaald van de mede-eigenaars zelf, blijkt evenwel dat die raad in voorkomend geval de syndicus moet adviseren om tot een betere werking van de mede-eigendom te komen.

In de voorgestelde amendementen wordt met dat aspect rekening gehouden. De raad van beheer wordt hernoemd en wordt «raad van mede-eigendom», wat het voordeel heeft dat die benaming geen enkele connotatie inhoudt over de eventuele rol van de raad.

Voorts wordt de rol van de raad van mede-eigendom verruimd met een adviserende functie ten opzichte van de syndicus. Ook mag de algemene vergadering beslissen andere opdrachten te geven aan de raad van mede-eigendom, afhankelijk van de behoeften en de *desiderata* van elke mede-eigendom.

N° 34 DE MME NYSSSENS ET CONSORTS

Art. 8

À l'article 577-8/1 proposé, apporter les modifications suivantes:

1. dans la première et la dernière phrase remplacer chaque fois les mots «conseil de surveillance» par les mots «conseil de copropriété»;

2. entre les mots « assemblée générale» et les mots «À cet effet» insérer les mots «et de conseiller ce dernier»;

3. entre les mots «la copropriété.» et les mots «Le conseil de surveillance» insérer la phrase suivante: « Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de l'Assemblée générale».

JUSTIFICATION

Lors des auditions le rôle et les tâches du conseil de gérance actuel ont fait l'objet de beaucoup de discussions. Dans la proposition de loi il était suggéré d'appeler ce conseil, «conseil de surveillance» pour insister sur le fait que le conseil est chargé de surveiller et contrôler le syndic dans l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale. Il ne doit pas, comme la pratique s'est développée à certains endroits, faire le travail du syndic à sa place. Cependant il ressort des témoignages reçus et en particulier des copropriétaires eux-mêmes que ce conseil peut être amené à donner des conseils au syndic pour assurer un meilleur fonctionnement de la copropriété.

L'amendement tient compte de cette dimension; d'une part le conseil est rebaptisé «conseil de copropriété» ce qui a le mérite de ne porter aucune connotation par rapport à son rôle éventuel;

D'autre part, le rôle du conseil de copropriété est élargi pour inclure une mission de conseil du syndic. En outre, il est permis à l'assemblée générale de décider de confier d'autres missions au conseil de copropriété, en fonction des besoins et des *desideratas* de chaque copropriété.

Clotilde NYSSSENS (cdH)
Thierry GIET (PS)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Olivier HAMAL (MR)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 35 VAN MEVROUW VAN CAUTER c.s.

Art. 10

In punt A), de twee voorgestelde leden vervangen als volgt:

«Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op, of het beheer van de gemeenschappelijke delen, door middel van een beslissing genomen overeenkomstig artikel 577-6, § 6. Zij wordt geacht bevoegd te zijn en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden opgestart.».

VERANTWOORDING

De initieel voorgestelde versie van deze bepalingen heeft het over «rechten die voortvloeien uit het eigendom van het onroerend goed». Deze formulering is tegelijk te ruim en te beperkt. Ze is te ruim in de zin dat het onroerend goed moet begrepen worden als zowel het privaat deel als de gemeenschappelijke delen. Omwille van wat is bepaald in het laatste lid van artikel 577-9, § 1, (iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel) is het raadzaam – om alle misverstanden te vermijden – in het tweede en derde lid expliciet te vermelden dat het enkel om de gemeenschappelijke delen gaat.

De verwoording is te beperkt omdat de rechten die men op het oog heeft, alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op, of het beheer van de gemeenschappelijke delen, omvatten.

Daarnaast komt de bepaling dat de syndicus de afzonderlijke mede-eigenaars op de hoogte moet brengen van gebeurlijke rechtsvorderingen die tegen of door de vereniging van mede-eigenaars zijn ingesteld, de transparantie van de werking van de mede-eigendom ten goede.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Olivier HAMAL (MR)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

N° 35 DE MME VAN CAUTER ET CONSORTS

Art. 10

Dans le point A), remplacer les deux alinéas proposés par ce qui suit:

«Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires est en droit d'agir, conjointement ou non, avec un ou plusieurs copropriétaires en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, la reconnaissance ou la méconnaissance de droits réels ou personnels, ou la gestion des parties communes, moyennant une décision prise conformément à l'article 577-6, § 6. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de tels droits.

Le syndic est habilité à introduire toute voie de recours à titre conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.»

JUSTIFICATION

La version initialement proposée de ces dispositions mentionne les «droits qui découlent de la propriété du bien immobilier». Cette formulation est à la fois trop large et trop restrictive. Elle est trop large dans le sens où le bien immobilier doit être compris comme incluant tant la partie privative que les parties communes. Compte tenu des dispositions du dernier alinéa de l'article 577-9, § 1^{er} (tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot), il s'indique, pour éviter tout malentendu, de mentionner explicitement, dans les alinéas 2 et 3, qu'il ne s'agit que des parties communes.

La formulation est trop restrictive parce que les droits visés comprennent tous les droits afférents à l'exercice, la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels ou pour la gestion des parties communes.

La disposition suivante, qui prévoit que le syndic doit informer les copropriétaires individuels des actions occasionnelles intentées contre ou par l'association de copropriétaires, favorise la transparence et le bon fonctionnement de la copropriété.

Nr. 36 VAN MEVROUW **NYSSENS c.s.**

Artikel 10

In het punt A), in het voorgestelde artikel 577-9, § 1, tweede lid, de woorden «, door middel van een beslissing genomen overeenkomstig artikel 577-6, § 6» weglaten.

VERANTWOORDING

De heer Jauniaux achtte die verwijzing niet aangewezen. Volgens hem is de syndicus onder meer bevoegd om in rechte op te treden; de spreker was geen voorstander van de stelling dat het niet-overleggen van de in de algemene vergadering genomen beslissing om naar de rechtbank te stappen, zou kunnen leiden tot onontvankelijkheid en/of uitstel.

Nr. 37 VAN MEVROUW **VAN CAUTER c.s.**

Art. 10

In punt C), de laatste zin van de voorgestelde § 8 vervangen als volgt:

«Als de vordering gedeeltelijk gegrond is, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de procedurekosten van de vereniging van mede-eigenaars naar evenredigheid met het deel van de proceskosten dat met toepassing van artikel 1017, derde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars is gelegd.»

VERANTWOORDING

Zoals de laatste zin van § 8 nu luidt, namelijk «Als de vordering gedeeltelijk gegrond is, doet de rechter uitspraak over de verdeling.», bepaalt de rechter op zelfstandige wijze de omslag in het geval de mede-eigenaar en de vereniging elk deels in het gelijk zijn gesteld. Door de nieuwe

N° 36 DE MME **NYSSENS ET CONSORTS**

Art. 10

Dans le point A), à l'alinéa 1^{er} du texte proposé, supprimer les mots «et ce moyennant une décision prise conformément à l'article 577-6, § 6».

JUSTIFICATION

Monsieur Jauniaux considère que cette référence n'est pas opportune. Pour lui, cela fait partie des compétences du syndic d'agir en justice et il n'est pas partisan de la thèse selon laquelle un argument d'irrecevabilité et/ou de surséance pourrait être déduit de la non-production de la décision prise en assemblée générale d'agir judiciairement.

Clotilde NYSSENS (cdH)
Olivier HAMAL (MR)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

N° 37 DE MME **VAN CAUTER ET CONSORTS**

Art. 10

Dans le point C), remplacer la dernière phrase du § 8 proposé par ce qui suit:

«Si l'action est partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure de l'association des copropriétaires, proportionnellement à la partie des dépens qui est mise à charge de l'association de copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 3 du Code judiciaire.»

JUSTIFICATION

Comme le prévoit désormais la dernière phrase du § 8, à savoir «Lorsque la prétention est partiellement fondée, le juge statue sur la répartition», le juge fixe de manière indépendante la répartition des frais au cas où le copropriétaire et l'association obtiennent chacun partiellement gain de cause.

formulering wordt de omslag bepaald in functie van de omslag in de proceskosten zelf, die de rechter overeenkomstig artikel 1017, derde lid van het Gerechtelijk Wetboek sowieso moet doen.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Olivier HAMAL (MR)
Clotilde NYSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 38 VAN DE HEER **TERWINGEN c.s.**

Art. 11

In punt A), de voorgestelde § 1/1 vervangen als volgt:

«§ 1/1. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht zijn adresveranderingen of wijzigingen in het zakenrechtelijk statuut van het privatieve deel onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending laatst gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.».

VERANTWOORDING

Professor Sagaert heeft in zijn lezing van 28 januari aanbevolen om, in overeenstemming met het vennootschapsrecht aan te geven wanneer die adreswijziging zou moeten worden doorgegeven en welk het bepalende tijdstip is.

Raf TERWINGEN (CD&V)
Clotilde NYSENS (cdH)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Thierry GIET (PS)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Olivier HAMAL (MR)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

La nouvelle formulation détermine la répartition en fonction de la répartition des dépens eux-mêmes, que le juge doit, de toute façon, déterminer conformément à l'article 1017, alinéa 3, du Code judiciaire.

N° 38 DE M. **TERWINGEN ET CONSORTS**

Art. 11

Dans le point A), remplacer le § 1^{er}/1 proposé par ce qui suit:

«§ 1^{er}/1. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.».

JUSTIFICATION

Au cours de son audition du 28 janvier, le professeur Sagaert a recommandé d'indiquer, par analogie avec le droit des sociétés, quand le changement d'adresse doit être communiqué et quel est le moment décisif.

Nr. 39 VAN MEVROUW **VAN CAUTER c.s.**

Art. 12

In dit artikel waarvan punt A punt A/1 wordt, een punt A invoegen, luidende:

A) paragraaf 1, eerste lid, wordt aangevuld met een 4°, luidende:

«4° de vaststaande schulden van alle aard verschuldigd aan de vereniging van mede-eigenaars door de partij die haar eigendomsrecht overdraagt.»

VERANTWOORDING

Deze bijkomende informatie is van belang voor degene die het eigendomsrecht verkrijgt. Die partij weet dan beter waar ze aan toe is, en kan dit eventueel laten meespelen in de onderhandelingen over een prijs voor de eigendomsoverdracht.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Thierry GIET (PS)
Mia DE SCHAMPELAERE (CD&V)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Olivier HAMAL (MR)
Clotilde NYSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 40 VAN MEVROUW **VAN CAUTER c.s.**

Art. 12

In punt A), de voorgestelde § 1/1 vervangen als volgt:

«§ 1/1. In geval van eigendomsoverdracht, van verdeling of splitsing van het eigendomsrecht over een private kavel of bezwaring ervan met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of gebruik en bewoning, is de optredende notaris verplicht op dezelfde dag als de overschrijving van de akte plaatsvindt aan de syndicus de datum van het verlijden van de akte, de identiteit en het adres van de nieuwe mede-eigenaar en het nieuwe adres van de partij die haar eigendomstitel afstaat, te bezorgen.»

VERANTWOORDING

De voorgestelde bepaling wordt licht uitgebreid door specifiek op te nemen welke gegevens de notaris moet verstrekken. Ook wordt bepaald dat hij die gegevens aan de syndicus en de

N° 39 DE MME **VAN CAUTER ET CONSORTS**

Art. 12

Dans l'article 12, dont le point A devient le point A/1, insérer un point A rédigé comme suit:

A) Le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, est complété par un 4°, rédigé comme suit:

«4° les dettes certaines de toute nature dues à l'association des copropriétaires par la partie qui cède son droit de propriété.»

JUSTIFICATION

Cette information complémentaire est importante pour la personne qui acquiert le droit de propriété. Cette partie sait alors mieux à quoi s'en tenir et peut éventuellement faire valoir cet élément au cours des négociations sur le prix du transfert de propriété.

N° 40 DE MME **VAN CAUTER ET CONSORTS**

Art. 12

Dans le point A), remplacer le § 1^{er}/1 par ce qui suit:

«§ 1^{er} /1. En cas de transmission, de division ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif ou si ce droit de propriété est grevé d'une droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit ou d'usage et d'habitation, le notaire instrumentant est tenu, le jour de la transcription de l'acte, d'informer le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identité et de l'adresse du nouveau co-proprétaire ainsi que de la nouvelle adresse de la partie qui cède son titre de propriété.»

JUSTIFICATION

La disposition proposée est quelque peu élargie en énumérant spécifiquement les données que doit fournir le notaire. Il est également précisé qu'il est tenu de communiquer ces

vereniging moet bezorgen op dezelfde dag als de overschrijving van de akte plaatsvindt; de uitdrukking «de datum waarop de verrichting plaatsvindt» kan immers aanleiding geven tot discussies. Dit komt immers de rechtszekerheid ten goede omdat dan sneller geweten is aan wie de kavel toebehoort, wat van belang is voor schuldvorderingen, beslag, enzovoort.

Net zoals in het amendement bij art. 577-6. § 1. derde lid, moet het toepassingsdomein van deze bepaling worden uitgebreid tot bezwaring met algemene zakelijke gebruiks- en genotsrechten. In die zin komt het amendement tegemoet aan de aanbeveling die prof. Sagaert in zijn bijdrage aan de hoorzittingen meegaf.

Bovendien zijn ook de bewoordingen «goed in gedwongen mede-eigendom» onprecies, wat verholpen wordt door deze te vervangen door de woorden «een private kavel».

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Olivier HAMAL (MR)
Thierry GIET (PS)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 41 VAN MEVROUW VAN CAUTER c.s.

Art. 12

In punt B, in de voorgestelde § 1/2, de volgende wijzigingen aanbrengen:

1. in de inleidende zin, na het woord «tussenpersoon», de woorden «of de verkoper» invoegen;

2. in de inleidende zin, vóór het woord «verkoopovereenkomst», het woord «onderhandse» invoegen.

VERANTWOORDING

Naast de mensen uit de sector, zoals de notaris, de vastgoedmakelaar, moet ook de particuliere verkoper, die verkoopt zonder tussenkomst van een professional, de koper de nodige inlichtingen verschaffen. Bovendien is het van belang dit te doen op het vroegst mogelijke tijdstip, vandaar de toevoeging dat het moet gaan om de onderhandse verkoopovereenkomst.

informations au syndic et à l'assemblée le jour de la transcription de l'acte; l'expression «la date à laquelle l'opération a lieu» peut en effet prêter à discussion. Cela favorise en effet la sécurité juridique, puisque l'on connaît plus rapidement le propriétaire du lot, ce qui est important en cas de créances, de saisie, etc.

Tout comme dans l'amendement à l'article 577-6, § 1^{er}, alinéa 3, le champ d'application de cette disposition doit être élargi au cas où le bien est grevé de droits généraux réels d'usage ou de jouissance. En ce sens, l'amendement tient compte de la recommandation formulée par le professeur Sagaert lors des auditions.

En outre, les termes «un bien en copropriété forcée» manquent de précision. Il y est remédié en les remplaçant par les mots «un lot privatif».

N° 41 DE MME VAN CAUTER ET CONSORTS

Art. 12

Dans le point B, § 1^{er}/2 proposé, apporter les modifications suivantes:

1. dans la phrase introductive, après le mot «professionnel», insérer les mots «ou le vendeur»;

2. dans la phrase introductive, après les mots «compromis de vente», insérer les mots «sous seing privé».

JUSTIFICATION

Outre les professionnels, comme le notaire ou l'agent immobilier, le vendeur particulier qui vend sans intervention d'un professionnel doit également pouvoir fournir les informations nécessaires à l'acquéreur. Par ailleurs, il est important de le faire le plus tôt possible, d'où la précision qu'il doit s'agir d'un compromis de vente sous seing privé.

Nr. 42 VAN MEVROUW **VAN CAUTER c.s.**

Art. 13

In het voorgestelde artikel 577-11/1, de woorden «voorrecht inzake onroerend goed» vervangen door de woorden «voorrecht op onroerende goederen».

VERANTWOORDING

Het gaat om een tekstuele verbetering.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Thierry GIET (PS)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Olivier HAMAL (MR)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 43 VAN MEVROUW **VAN CAUTER c.s.**Art. 14 (*nieuw*)**Een artikel 14 invoegen, luidende:**

«Art. 14. In artikel 577-13, § 3, van hetzelfde Wetboek, worden de woorden «van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen» vervangen door de woorden «van het Wetboek van vennootschappen».

VERANTWOORDING

Op 6 februari 2001 zijn het nieuwe Wetboek van vennootschappen en het bijhorende uitvoeringsbesluit in werking getreden. Het is dus passend van de gelegenheid die geboden wordt door de hervorming van de mede-eigendom gebruik te maken om de gedateerde verwijzing te vervangen door een actuele.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Olivier HAMAL (MR)
Thierry GIET (PS)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

N° 42 DE MME **VAN CAUTER ET CONSORTS**

Art. 13

Dans l'article 577-11/1 proposé, remplacer les mots «privilège immobilier spécial» par les mots «privilège spécial sur les immeubles».

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une amélioration du texte.

N° 43 DE MME **VAN CAUTER ET CONSORTS**Art. 14 (*nouveau*)**Insérer un article 14, rédigé comme suit:**

«Art. 14 Dans l'article 577-13, § 3, du même Code, les mots «des lois coordonnées sur les sociétés commerciales» sont remplacés par les mots «du Code des sociétés».

JUSTIFICATION

Le nouveau Code des sociétés et son arrêté d'exécution sont entrés en vigueur le 6 février 2001. Il s'indique donc de profiter de l'occasion offerte par la réforme de la copropriété pour remplacer la référence datée par une référence actuelle.