

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

22 juni 2009

WETSVOORSTEL

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

AMENDEMENTEN

Nr. 86 VAN DE HEER **GIET c.s.**

Art. 4/1 (*nieuw*)

Een artikel 4/1 invoegen, luidende:

«Art. 4/1. Het opschrift van onderafdeling III van hetzelfde Wetboek, die de artikelen 577-6 tot 577-8/2 omvat, wordt vervangen als volgt:

«Onderafdeling III. – Organen van de vereniging van mede-eigenaars».».

VERANTWOORDING

Onderafdeling III groepeert de artikelen in verband met de algemene vergadering, de syndicus, de raad van mede-eigendom en de verificateur van de rekeningen. Omwille van het praktisch nut en de logische samenhang moet het opschrift worden gewijzigd, om duidelijk aan te geven waarop onderafdeling III betrekking heeft en zo makkelijk en snel

Voorgaande documenten:

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

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

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

22 juin 2009

PROPOSITION DE LOI

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

AMENDEMENTS

N° 86 DE M. **GIET ET CONSORTS**

Art. 4/1 (*nouveau*)

Insérer u article 4/1, rédigé comme suit:

«Art. 4/1. L'intitulé de la sous-section III, du même code, qui comprend les articles 577-6 à 577-8/2 est remplacé comme suit:

«Organes de l'association des copropriétaires».».

JUSTIFICATION

La Sous-section III regroupe les articles relatifs à l'assemblée générale, au syndic, au conseil de copropriété et vérificateur aux comptes. Dans un but pragmatique et logique, il y a lieu de modifier son titre afin d'indiquer clairement ce que vise cette Sous-section et de permettre ainsi de retrouver facilement et rapidement les dispositions consacrées

Documents précédents:

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

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

de bepalingen in verband met de organen van de mede-eigendom te kunnen terugvinden. Deze wijziging verhoogt de leesbaarheid van de wet.

De artikelen 577-8/1 en 577-8/2 in verband met de raad van mede-eigendom en de verificateur van de rekeningen maken deel uit van onderafdeling III (en niet, zoals het geval is in de huidige gecoördineerde versie, van onderafdeling IV in verband met de rechtsvorderingen).

Nr. 87 VAN DE HEER GIET c.s.

Art. 6

In punt A), in het voorgestelde artikel 577-7, § 1, 1°, c), de woorden «de beslissingen van de algemene vergadering» vervangen door de woorden «zijn taken, onverminderd artikel 577-8/2».

VERANTWOORDING

Er is geen enkele reden om de taak van de raad van mede-eigendom te beperken tot het toezicht op de goede uitvoering door de syndicus van louter de beslissingen van de algemene vergadering. De goede toestand van de mede-eigendom moet behouden blijven. Daartoe moet worden bepaald dat de raad van mede-eigendom toeziet op de goede uitvoering door de syndicus van al zijn taken, in het bijzonder zijn eigen beslissingsbevoegdheden. Het nazicht van de taken van de syndicus in verband met de boekhouding van de mede-eigendom kan evenwel worden uitgesloten, aangezien die taak bij het nieuwe artikel 577-8/2 wordt opgedragen aan de verificateur van de rekeningen.

Nr. 88 VAN DE HEER GIET c.s.

Art. 8

In het voorgestelde artikel 577-8/1, de zin «Die heeft tot taak erop toe te zien dat de syndicus de beslissingen van de algemene vergadering naar behoren uitvoert.» vervangen door de zin «De raad van mede-eigendom wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn beslissingen naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2.».

VERANTWOORDING

Er is geen enkele reden om de taak van de raad van mede-eigendom te beperken tot het toezicht op de goede uitvoering door de syndicus van louter de beslissingen van de algemene vergadering. De goede toestand van de mede-eigendom moet behouden blijven. Daartoe moet worden bepaald dat de raad van mede-eigendom toeziet op de goede uitvoering

aux organes de la copropriété. Cette modification renforce la lisibilité de la loi.

Les articles 577-8/1 et 577-8/2 concernant le conseil de copropriété et le vérificateur aux comptes font partie de cette sous-section III (et non, comme cela est le cas dans l'actuelle version coordonnée de la réforme, dans la sous-section IV consacrée aux actions en justice).

N° 87 DE M. GIET ET CONSORTS

Art. 6

Au point A, à l'article 577-7, § 1^{er}, 1°, c), proposé, remplacer les mots «des décisions de l'assemblée générale» par les mots «de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2».

JUSTIFICATION

Il n'existe aucune raison de limiter la mission du conseil de copropriété à veiller à la bonne exécution par le syndic des seules décisions de l'assemblée générale. La bonne santé de la copropriété doit être préservée. Pour ce faire, il convient de prévoir que le conseil de copropriété veillera à la bonne exécution par le syndic de toutes ses missions, et en particulier de ses propres pouvoirs de décision. Peut toutefois être exclue la vérification des missions du syndic relatives à la comptabilité de la copropriété puisque cette tâche est dévolue au vérificateur aux comptes par le nouvel article 577-8/2.

N° 88 DE M. GIET ET CONSORTS

Art. 8

À l'article 577-8/1, proposé, remplacer la phrase «Sa mission est de veiller à la bonne exécution par le syndic des décisions de l'assemblée générale» par la phrase «Le conseil de copropriété est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2».

JUSTIFICATION

Il n'existe aucune raison de limiter la mission du conseil de copropriété à veiller à la bonne exécution par le syndic des seules décisions de l'assemblée générale. La bonne santé de la copropriété doit être préservée. Pour ce faire, il convient de prévoir que le conseil de copropriété veillera à la bonne exécution par le syndic de toutes ses missions, et en

door de syndicus van al zijn taken, in het bijzonder zijn eigen beslissingsbevoegdheden. Het nazicht van de taken van de syndicus in verband met de boekhouding van de mede-eigendom kan evenwel worden uitgesloten, aangezien die taak bij het nieuwe artikel 577-8/2 wordt opgedragen aan de verificateur van de rekeningen.

Nr. 89 VAN DE HEER **GIET c.s.**

Art. 5

In punt C), de voorgestelde tekst aanvullen met het volgende lid:

«*De betrokken mede-eigenaars moeten bij de bijeenroeping de in artikel 577-8, § 4, 1° en 1-3 bepaalde nadere regels en termijnen naleven.*».

VERANTWOORDING

Voor alle bijeenroepingen moeten dezelfde vorm- en termijnvereisten gelden.

Nr. 90 VAN DE HEER **GIET c.s.**
(subamendement op amendement nr. 23)

Art. 6

In de voorgestelde tekst, de woorden «de hierdoor noodzakelijk geworden wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom» **vervangen door de woorden** «de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval zulks noodzakelijk zou zijn,».

VERANTWOORDING

Niet alle werkzaamheden of daden van beschikking waartoe de algemene vergadering beslist, brengen immers een wijziging van de verdeling van de aandelen mee.

Nr. 91 VAN DE HEER **GIET c.s.**

Art. 4

Onder punt A), het voorgestelde artikel 577-5, § 3/1 vervangen als volgt:

«§ 3/1. Voor de gemeenschappelijke gedeelten is de vereniging van mede-eigenaars de bij de artikelen 1384, eerste lid, en 1386 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde aansprakelijke persoon».

particulier de ses propres pouvoirs de décision. Peut toutefois être exclue la vérification des missions du syndic relatives à la comptabilité de la copropriété puisque cette tâche est dévolue au vérificateur aux comptes par le nouvel article 577-8/2.

N° 89 DE M. **GIET ET CONSORTS**

Art. 5

Au point c, compléter le texte proposé par l'alinéa suivant:

«*Les copropriétaires concernés doivent respecter lors de la convocation les modalités et délais prévus à l'article 577-8, § 4, 1° et 1-3*»

JUSTIFICATION

Toutes les convocations doivent être soumises aux mêmes exigences de forme et de délai.

N° 90 DE M. **GIET ET CONSORTS**
(sous-amendement à l'amendement n°23)

Art. 6

Dans le texte proposé, remplacer les mots «sur la modification rendue ainsi nécessaire de la répartition des quotes-parts de la copropriété» **par les mots** «sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification serait nécessaire».

JUSTIFICATION

Les travaux ou actes de disposition décidés par l'assemblée générale n'entraînent en effet pas toujours une modification dans la répartition des quotes-parts de droits.

N° 91 DE M. **GIET ET CONSORTS**

Art. 4

Au point A, remplacer l'article 577-5, § 3/1, proposé comme suit:

«§ 3/1. Pour les parties communes, l'association des copropriétaires est la responsable au sens des articles 1384, alinéa 1^{er} et 1386 du Code civil».

VERANTWOORDING

Het wetsvoorstel én amendement nr. 45 houden risico's in, in die zin dat zij een nieuw soort objectieve aansprakelijkheid instellen (voor de schade «door een bouwgebrek of door een gebrekkig onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten»). In de toelichting bij het wetsvoorstel wordt echter uitdrukkelijk verwezen naar artikel 1384, eerste lid (aansprakelijkheid als bewaarder van een gebrekkige zaak). Bovendien is de voorgestelde tekst in ruime mate ingegeven door artikel 1386 (evenwel zonder vermelding van het daar aangegeven oorzakelijk verband tussen de schade en de instorting, waarbij deze laatste moet zijn veroorzaakt door een bouwgebrek of verzuim van onderhoud). Ten slotte doen noodzakelijke verduidelijkingen waarbij de artikelen 1384, eerste lid, en 1386 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn op de vereniging van mede-eigenaars, hoegenaamd niets af aan de bepalingen van het gemeen recht inzake aansprakelijkheid, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars noch ten aanzien van andere personen.

Nr. 92 VAN DE HEER **GIET c.s.**
(subamendement op amendement nr. 61)

Art. 7

In de voorgestelde tekst het woord «initiële» weglaten.

VERANTWOORDING

Dit bijvoeglijk naamwoord scheidt verwarring, aangezien het allerminst duidelijk is of alleen het initiële mandaat een looptijd heeft van maximaal drie jaar, dan wel of elk opeenvolgend mandaat van de syndicus maximaal drie jaar mag beslaan. Die onduidelijkheid moet worden uitgeklaard.

Nr. 93 VAN DE HEER **GIET c.s.**
(subamendement op amendement nr. 76)

Art. 5

In de voorgestelde tekst, eerste lid, de woorden «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,» vervangen door de woorden «In geval van splitsing van het eigendomsrecht over een private kavel of in geval de eigendom van een private kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning,».

JUSTIFICATION

Le texte de la proposition de loi ainsi que l'amendement 45 sont dangereux en ce qu'ils créent un nouveau type de responsabilité objective («pour le dommage causé par le vice de construction et le défaut d'entretien des parties communes»), alors que la justification donnée dans les développements de la proposition de loi renvoie expressément à l'article 1384, alinéa 1^{er} (responsabilité du gardien d'une chose viciée) et que le texte proposé s'inspire largement de l'article 1386 (en omettant toutefois le lien causal entre le dommage et la ruine, ruine elle-même causée par un vice de construction ou un défaut d'entretien). En outre, apporter des précisions nécessaires sur l'application des articles 1384, alinéa 1^{er} et 1386 du Code civil à l'association des copropriétaires, n'empêche aucunement le jeu du droit commun de la responsabilité, que ce soit dans le chef de l'association ou d'autres personnes.

N° 92 DE M. **GIET ET CONSORTS**
(sous-amendement à l'amendement n°61)

Art. 7

Dans le texte proposé, supprimer le mot «initial».

JUSTIFICATION

L'ajout de cet adjectif prête à confusion; l'on ne sait trop si seul le mandat initial aura une durée maximum de trois ans ou si chacun des mandats successifs du syndic ne peut dépasser trois ans. Il convient de clarifier les choses.

N° 93 DE M. **GIET ET CONSORTS**
(sous-amendement à l'amendement n°76)

Art. 5

Dans le texte proposé à l'alinéa 1^{er}, remplacer les mots «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,» par les mots «En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privé ou lorsque la propriété d'un lot privé est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation,»

VERANTWOORDING

Het voorgestelde amendement slaat op de «verdeling of splitsing van het eigendomsrecht» en voegt er nog de «gewone onverdeeldheid» aan toe, wat in voorkomend geval gelijkstaat met de splitsing van het eigendomsrecht. Bovendien is het redundant eerst te spreken van de «verdeling» van het eigendomsrecht en het vervolgens te hebben over het met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of gebruik en bewoning bezwaard eigendomsrecht. Zulks dreigt verwarring te scheppen.

De voorgestelde tekst dient dan ook te worden aangepast.

Nr. 94 VAN DE HEER **GIET c.s.**
(subamendement op amendement nr. 81)

Art. 7

Onder het voorgestelde punt F/1 de woorden «op naam van het gebouw of de groep van gebouwen» **vervangen door de woorden** «op naam van de vereniging van mede-eigenaars».

VERANTWOORDING

Het gebouw kan nooit de houder van een bankrekening zijn; dat kan alleen de vereniging van mede-eigenaars, die rechtspersoonlijkheid heeft.

JUSTIFICATION

L'amendement proposé vise les «démembrement ou division du droit de propriété» et ajoute encore «indivision ordinaire» qui n'est rien d'autre, en l'espèce, que la division du droit de propriété; en outre, viser le «démembrement» du droit de propriété et ensuite parler du droit de propriété «grevé d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit ou d'usage et d'habitation», est redondant, ce qui risque de prêter à confusion.

Il convient donc de toiletter le texte.

N° 94 DE M. **GIET ET CONSORTS**
(sous-amendement à l'amendement n°81)

Art. 7

Au point F/1, remplacer les mots «au nom de l'immeuble ou du groupe d'immeubles» **par les mots** «au nom de l'association des copropriétaires»

JUSTIFICATION

L'immeuble ne peut pas être titulaire d'un compte bancaire, seule l'association des copropriétaires dotée de la personnalité juridique peut l'être.

Thierry GIET (PS)
André PERPÈTE (PS)
Valérie DÉOM (PS)