

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

1 juli 2009

WETSVOORSTEL

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

AMENDEMENTEN

Nr. 101 VAN MEVROUW **DÉOM** EN DE HEER **HAMAL**
(subamendement op amendement nr. 85)

Art. 12

**In het voorgestelde artikel 577-11, in paragraaf 1,
eerste lid, 1°, na de woorden “de algemene vergade-
ring”, de woorden “of de syndicus” invoegen.**

VERANTWOORDING

Het punt 1° van paragraaf 1 moet betrekking hebben op de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de syndicus heeft beslist (op grond van zijn bevoegdheid om de daden van bewaring en voorlopig beheer te stellen) en niet alleen de uitgaven waartoe de algemene vergadering heeft beslist.

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 tot 009: Amendementen.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

1^{er} juillet 2009

PROPOSITION DE LOI

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

AMENDEMENTS

N° 101 DE MME **DÉOM** ET M. **HAMAL**
(sous-amendement à l'amendement n° 85)

Art. 12

**Dans l'article 577-11, § 1^{er}, proposé, à l'alinéa 1^{er},
point 1, après les mots “par l'assemblée générale”,
insérer les mots “ou le syndic”.**

JUSTIFICATION

Le 1° du § 1^{er} doit viser les dépenses de conservation, d'entretien de réparation et de réfection décidées par le syndic (en vertu de son pouvoir de réaliser les actes conservatoires et d'administration provisoire) et pas seulement celles décidées par l'assemblée générale.

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 à 009: Amendements.

Nr. 102 VAN MEVROUW **DÉOM** EN DE HEER **HAMAL**
(subamendement op amendement nr. 85)

Art. 12

In het voorgestelde artikel 577-11, in paragraaf 1, eerste lid, 1°, 2°, 3°, 4°, en vierde lid 4, § 1/2, 3°, telkens het woord “vaststaande” weglaten.

VERANTWOORDING

Da datum waarmee rekening moet worden gehouden is de datum van de eigendomsoverdracht en niet de vaststaande datum, want die kan verarring stichten omdat hij verwijst naar artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek dat een definitie geeft van het begrip vaststaande datum inzake de bewijslevering voor de onderhandse akten.

Nr. 103 VAN MEVROUW **DÉOM** EN DE HEER **HAMAL**
(subamendement op amendement nr. 85)

Art. 12

In het voorgestelde artikel 577-11, paragraaf 1, vijfde lid, de woorden “de koper” vervangen door de woorden “de nieuwe mede-eigenaar”.

VERANTWOORDING

Wij achten dat een betere formulering.

Nr. 104 VAN DE HEER **TERWINGEN**

Art. 6

In dit artikel, waarvan punt A punt A/1 wordt een punt A invoegen, luidend als volgt:

“A. in § 1, 1°, b), voor de woorden “over alle werken”, wordt de volgende zinsnede ingevoegd “over de voorlopige en definitieve oplevering en”.”.

VERANTWOORDING

Bij de aankoop van een appartement op plan, is het vaak zo dat de eigenaars elkaar niet kennen op het ogenblik waarop de gemene delen dienen te worden opgeleverd. Zeer vaak is het een chaotische toestand en is de syndicus nog steeds

N° 102 DE MME **DÉOM** ET M. **HAMAL**
(sous-amendement à l'amendement n° 85)

Art. 12

Dans l'article 577-11 proposé, au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1°, 2°, 3°, 4°, et alinéa 4, § 1^{er}/2, 3°, supprimer chaque fois le mot “certaine”.

JUSTIFICATION

La date à prendre en considération est la date du transfert de propriété en non la date certaine, qui pourrait prêter à confusion car elle renvoie à l'article 1328 du Code civil qui définit la notion de date certaine en matière de preuve pour les actes sous seing privé.

N° 103 DE MME **DÉOM** ET M. **HAMAL**
(sous-amendement à l'amendement n° 85)

Art. 12

Dans l'article 577-11, § 1^{er}, alinéa 5, proposé, remplacer le mot “acquéreur” par les mots “copropriétaire entrant”.

JUSTIFICATION

Meilleure formulation.

Valérie DÉOM (PS)
Olivier HAMAL (MR)

N° 104 DE M. **TERWINGEN**

Art. 6

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

“A. dans le § 1^{er}, 1°, b), les mots “de la réception provisoire et définitive et” sont insérés avant les mots “de tous travaux”.”.

JUSTIFICATION

Lors de l'achat d'un appartement sur plan, il arrive souvent que les propriétaires ne se connaissent pas au moment où la réception des parties communes doit avoir lieu. La situation est très souvent chaotique et le syndic reste toujours celui qui

diegene die door de promotor werd aangesteld en dus in eerste instantie gewerkt heeft voor de projectontwikkelaar. Deze komt in het merendeel van de gevallen tussen bij de oplevering van de gemene delen en moet dus in feite de belangen van de mede-eigenaars verdedigen, tegen zijn eerste opdrachtgever in, waarvoor hij de kavels heeft verkocht. Om die redenen wordt voorgesteld dat over de voorlopige en definitieve oplevering van de gemene delen moet beslist worden door de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

Nr. 105 VAN DE HEER **TERWINGEN**
(subamendement op amendement nr. 1)

Art. 2

Punt A 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 de respectieve waarde, bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de objectieve consistentie en de ligging van het privatieve gedeelte, zoals die blijkt uit het met redenen omkleed verslag van een bouwkundige of juridische deskundige. Dat verslag wordt opgenomen in de basisakte.”

VERANTWOORDING

Artikel 577-4, § 1, tweede lid, van het Burgerlijk wetboek, bepaalde oorspronkelijk dat de basisakte de beschrijving moet 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 de respectieve waarde ervan.

Omtrent de aanknopingspunten voor die waardebepaling bestaat er echter veel onduidelijkheid, zodat een nadere specificatie zich voor de praktijk opdringt. Naast de netto-vloeroppervlakte moet voor die waardebepaling ook rekening worden gehouden met de *objectieve consistentie*, i.e. de staat en graad van afwerking van de privatieve kavel. Zo kan een garage geen even grote kwotiteit vertegenwoordigen als een afgewerkte kavel. Deze term wordt reeds in de rechtsleer frequent gebruikt. Naast de objectieve consistentie kan ook de *ligging* van het privatieve gedeelte een belangrijke rol spelen bij de waardebepaling en dus bij de bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten (bijvoorbeeld als het aan de zonnzijde ligt).

a été désigné par le promoteur et qui a travaillé en première instance pour lui. Le syndic intervient dans la majeure partie des cas lors de la réception des parties communes et doit donc en fait défendre les intérêts des copropriétaires, contre son premier donneur d'ordre, pour lequel il a vendu les lots. Pour ces raisons, il est proposé que l'assemblée générale décide de la réception provisoire et définitive à la majorité des trois quarts des voix.

N° 105 DE M. **TERWINGEN**
(sous-amendement à l'amendement n° 1)

Art. 2

Remplacer le point A 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 leur valeur respective, calculée en fonction de la superficie nette au sol, de la consistance objective et de la situation de la partie privative, suivant rapport motivé d'un expert architecte ou d'un expert juridique. Ce rapport est repris dans l'acte de base.”

JUSTIFICATION

L'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 2, du Code civil, prévoyait à l'origine que 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 *valeur respective de celles-ci*.

Eu égard à l'absence de critères clairs permettant de déterminer cette valeur, il s'impose en pratique d'apporter des précisions à cet égard. À côté de la superficie nette au sol, il convient également de tenir compte, dans le cadre de cette estimation, de la *consistance objective*, c'est-à-dire de l'état et du degré de finition de la parcelle privative. Ainsi, un garage ne peut pas représenter une quotité aussi importante qu'un lotissement achevé. Cette expression est déjà fréquemment utilisée par les auteurs de doctrine. À côté de la consistance objective, la *situation* de la partie privative peut également avoir une incidence importante sur l'estimation de la valeur et donc sur la détermination de la quote-part dans les parties communes (lorsque la partie privative est située du côté ensoleillé, par exemple).

Nr. 106 VAN DE HEER **TERWINGEN**

Art. 2

In punt F, de voorgestelde § 4 aanvullen als volgt:

“Ieder beding van de statuten dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van deze Afdeling zouden rijzen exclusief aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.”

VERANTWOORDING

Uit de hoorzittingen is gebleken dat er in de rechtsleer nogal wat controverse is over de geldigheid van arbitrageclausules in de statuten. De oorsprong hiervan is de volgende: zolang er geen appartementsrecht was waarin een verhaal kon gedaan worden op de rechter, was er de behoefde om een beroep te doen op een scheidsrechter¹. Die behoefde is sinds de wet van 1994 quasi onbestaande. Bovendien zullen arbitrageprocedures in het appartementsrecht vaak een langere duurtijd hebben en hogere kosten teweegbrengen dan een procedure voor de vrederechter. Indieners willen met voorliggend amendement, aan de bestaande controverse rond de al dan niet geldigheid van arbitrageclausules in de statuten, een einde stellen.

Raf TERWINGEN (CD&V)

¹ Casman H., “Statuten van het appartementsgebouw. Wat de recente rechtspraak ons leert”, in V. SAGAERT en GUY ROMMEL (eds), *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, biz. 44.

N° 106 DE M. **TERWINGEN**

Art. 2

Dans le point F, compléter le § 4 proposé par ce qui suit:

“Est réputée non écrite toute clause des statuts qui confie exclusivement à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l’application de la présente section.”

JUSTIFICATION

Il est ressorti des auditions que la doctrine est assez divisée en ce qui concerne la validité des clauses d’arbitrage dans les statuts. L’origine du problème est la suivante: tant qu’il n’existait pas de droit des appartements permettant de prendre un juge à partie, il était nécessaire de faire appel à un arbitre¹. Depuis la loi de 1994, cette nécessité est quasi inexistante. Qui plus est, les procédures d’arbitrage prévues dans le droit des appartements dureront souvent plus longtemps et entraîneront des coûts plus élevés qu’une procédure devant le juge de paix. Le présent amendement tend à mettre fin à la controverse actuelle relative à la validité des clauses d’arbitrage dans les statuts.

¹ Casman H., “Statuten van het appartementsgebouw. Wat de recente rechtspraak ons leert”, in V. SAGAERT et GUY ROMMEL (éd.), *Appartementsrecht*, Bruges, Die Keure, 2008, p. 44.