

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1992-1993 (*)

3 MAART 1993

WETSONTWERP

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

AMENDEMENTEN

N° 5 VAN DE REGERING

Artikel 1

**In § 2, 1°, de voorgestelde § 9, derde lid, ver-
vangen als volgt :**

« De lasten verbonden aan deze medeëigendom, onder meer de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen in evenredigheid met de respectieve waarde van elk privaat gedeelte, tenzij de partijen beslissen die lasten om te slaan in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke gedeelten en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaat gedeelten hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook gecombineerd hanteren. »

De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie,

M. WATHELET

Zie :

- 851 - 92 / 93 : N° 1.

— N° 2 en 3 : Amendementen.

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

**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1992-1993 (*)

3 MARS 1993

PROJET DE LOI

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

AMENDEMENTS

N° 5 DU GOUVERNEMENT

Article 1^{er}

**Au § 2, 1°, remplacer le troisième alinéa du § 9
proposé par ce qui suit :**

« Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif sauf si les parties décident de les répartir en fonction de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité. »

Le Vice-premier ministre et Ministre de la Justice,

M. WATHELET

Voir :

- 851 - 92 / 93 : N° 1.

— N° 2 et 3 : Amendements.

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

N° 6 VAN DE HEREN DESMET EN VANDEURZEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 577-5, in § 1 :

1) op de tweede regel, de woorden « de volgende twee » vervangen door de woorden « de volgende drie »;

2) een 3° invoegen, luidend als volgt :

« 3° de vermelding in de basisakte dat het doel van de vereniging van medeëigenaars uitsluitend beperkt is tot het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. »

VERANTWOORDING

Daar de rechtspersoon geen ander doel mag hebben dan het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen (cf. artikel 577-5, § 2) is het beter dit in de statuten (basisakte) als voorwaarde op te nemen.

N° 7 VAN DE HEREN DESMET EN VANDEURZEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 577-9, in § 2, het woord « abusieve » vervangen door het woord « onrechtmatige ».

VERANTWOORDING

De term « abusieve » is ongebruikelijk als juridische term in het Nederlands. Beter is « onrechtmatige ».

P. DESMET
J. VANDEURZEN

N° 8 VAN DE REGERING

Art. 2

In het voorgestelde artikel 577-5, een § 1bis invoegen, luidend als volgt :

« § 1bis. Bij verzuim of vertraging van overschrijving van de statuten kan de vereniging van medeëigenaars zich ten opzichte van derden niet beroepen op de rechtspersoonlijkheid, maar dezen kunnen zich daarop wel beroepen om zich tegen de vereniging te keren ».

De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie,

M. WATHELET

N° 6 DE MM. DESMET ET VANDEURZEN

Art. 2

A l'article 577-5, § 1^{er}, proposé :

1) à la troisième ligne, remplacer le mot « deux » par le mot « trois »;

2) insérer un 3°, libellé comme suit :

« 3° l'indication dans l'acte de base que l'objet de l'association des copropriétaires se limite exclusivement à la conservation et à l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. »

JUSTIFICATION

La personne morale ne pouvant avoir d'autre objet que la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis (cf. article 577-5, § 2), il est bon que cette disposition figure parmi les conditions statutaires (acte de base).

N° 7 DE MM. DESMET ET VANDEURZEN

Art. 2

Dans le texte néerlandais de l'article 577-9, § 2, proposé, remplacer le mot « abusieve » par le mot « onrechtmatige ».

JUSTIFICATION

Il faut préférer le terme « onrechtmatige » à « abusieve », qui n'est pas un terme juridique.

N° 8 DU GOUVERNEMENT

Art. 2

Dans l'article 577-5 proposé, insérer un § 1^{er}bis, libellé comme suit :

« § 1^{er}bis. En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. »

Le Vice-premier ministre et Ministre de la Justice,

M. WATHELET

N° 9 VAN MEVR. STENGERS

Art. 2

In het voorgestelde artikel 577-4, § 1, tweede lid, de woorden « de schatting van de privatieve delen » en de woorden « , daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan » weglaten.

VERANTWOORDING

Men kan het veel beter aan de overeenkomstsluitende partijen en aan het gevestigde notariële gebruik overlaten om de onverdeelde gedeelten te bepalen. De koppeling van de bepaling daarvan aan een schatting van de privatieve gedeelten zou tot tal van geschillen kunnen leiden. Welke waarde zal immers worden gehanteerd? De kostprijs, de verkoopwaarde of een gewogen waarde?

N° 10 VAN DE HEREN DESMET EN VANDEURZEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 577-5, in § 2 tussen de woorden « van haar doel, dat » en de woorden « bestaat in het behoud », het woord « uitsluitend » invoegen.

VERANTWOORDING

In de tekst wordt uitdrukkelijk gesteld dat het doel van de vereniging van medeëigenaars niet ruimer mag zijn dan het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen, om misbruiken te vermijden.

N° 11 VAN DE HEREN DESMET EN VANDEURZEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 577-11, in § 1, 3, in fine van het vierde lid de woorden « vanaf de datum van de overdracht » vervangen door de woorden « die ontstaan zijn vanaf de datum van de overdracht ».

VERANTWOORDING

Indien het reglement van medeëigendom niets bepaalt, verdedigt de doctrine de opvatting dat de bijdragen in de gemeenschappelijke lasten moeten worden betaald door degene die medeëigenaar is op het ogenblik dat de schuld ontstaat en niet op het moment waarop zij opeisbaar

N° 9 DE MME STENGERS

Art. 2

A l'article 577-4 proposé, au § 1^{er}, au deuxième alinéa, supprimer les mots « l'estimation des biens privés » et les mots « en tenant compte de la valeur respective de ceux-ci ».

JUSTIFICATION

Il est largement préférable de s'en tenir à la liberté contractuelle et à la longue habitude notariale dans la fixation des tantièmes indivis. La liaison entre la fixation de ceux-ci et l'estimation des biens privés est susceptible d'engendrer de nombreux litiges. Quelle sera cette valeur? Prix de revient, valeur vénale, valeur pondérée?

M. STENGERS
P. BERBEN

N° 10 DE MM. DESMET ET VANDEURZEN

Art. 2

A l'article 577-5, § 2, proposé, entre les mots « qui consiste » et les mots « dans la conservation », insérer le mot « exclusivement ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à préciser clairement, afin de prévenir les abus, que l'objet de l'association des copropriétaires doit se limiter à la conservation et à l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

N° 11 DE MM. DESMET ET VANDEURZEN

Art. 2

A l'article 577-11, § 1^{er}, 3^o, proposé, remplacer, à la fin du quatrième alinéa, les mots « concernant la période postérieure à la date de la transmission » par les mots « nées postérieurement à la date de la transmission ».

JUSTIFICATION

La doctrine estime que, si le règlement de copropriété est muet à ce sujet, les contributions aux charges communes doivent être supportées par celui qui est copropriétaire au moment de la naissance de la dette, et non par celui qui est copropriétaire au moment où la dette devient exigible,

wordt, zodat een nieuwe medeëigenaar niet moet instaan voor schulden die reeds vóór de overdracht ontstaan zijn.

(zie onder andere Cass. fr., 10 mei 1968, VAN OEVE-LEN, A., *R.W.*, 1991-1992, blz. 281)

P. DESMET

J. VANDEURZEN

N° 12 VAN DE HEER BERBEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 577-6, in § 6 het woord « gewone » vervangen door het woord « absolute ».

VERANTWOORDING

Het systeem waarbij beslissingen van de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen worden genomen, werkt correct zolang er slechts twee voorstellen ter stemming worden voorgelegd. *Quid* de Algemene Vergadering uit 3 voorstellen moet kiezen? Bijvoorbeeld: voor verfraaiingswerken, krijgt men 3 offertes binnen, respectievelijk van 175, 150 en 125 000 frank.

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

Daaruit volgt dat de vereiste van een « absolute » meerderheid een juistere weergave garandeert voor besluitvorming bij meerderheid.

N° 13 VAN DE HEER BERBEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 577-7 :

1) in § 1, het 2° weglaten;

2) § 3 aanvullen met wat volgt :

« en

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijzigingen van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

c) over de heropbouw van het onroerend goed;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. »

de sorte qu'un nouveau propriétaire n'ait pas à payer des dettes nées antérieurement à la date de la transmission.

(voir entre autres Cass. fr., 10 mai 1968; VAN OEVE-LEN, A., *Rechtskundig Weekblad*, 1991-1992, p. 281).

N° 12 DE M. BERBEN

Art. 2

A l'article 577-6, § 6, proposé, remplacer le mot « simple » par le mot « absolue ».

JUSTIFICATION

Le système prévoyant que les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité simple des voix fonctionne correctement tant que deux propositions seulement sont mises aux voix. Mais que se passera-t-il lorsque l'assemblée générale devra choisir entre 3 propositions, par exemple si, pour des travaux d'embellissement, elle reçoit trois offres pour des montants respectifs de 175 000, 150 000 et 125 000 francs ?

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

L'exigence d'une majorité « absolue » offre donc davantage de garanties en matière de prise de décision à la majorité.

N° 13 DE M. BERBEN

Art. 2

A l'article 577-7 proposé :

1) au § 1^{er}, supprimer le 2°;

2) compléter le § 3 par ce qui suit :

« et

a) sur toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) sur la modification de la destination de l'immeuble;

c) sur la reconstruction de l'immeuble;

d) sur toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) sur tous actes de disposition de biens immobiliers communs. »

VERANTWOORDING

Ingevolge het advies van de Raad van State. Op een weinig gefundeerde wijze wordt hier afbreuk gedaan aan het eigendomsrecht, hetgeen in ons rechtstelsel nog steeds het meest vergaande zakelijke recht is om op de meest volstreekte wijze van een zaak het genot te hebben en erover te beschikken.

N° 14 VAN DE HEER BERBEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 577-9, in § 2, het tweede lid vervangen door wat volgt :

« Deze vordering moet binnen de drie maanden volgend op de goedkeuring van de notulen door de volgende algemene vergadering, worden ingesteld. »

VERANTWOORDING

De termijn tot instellen van de vordering is erg kort, te weten 3 maanden vanaf de betwiste beslissing, zeker indien de beslissing « bedrieglijk » was.

Derhalve is het aangewezen om de termijn van 3 maanden te laten ingaan vanaf de goedkeuring van de notulen door de volgende algemene vergadering.

P. BERBEN

N° 15 VAN DE HEER LANDUYT

Art. 2

In § 3 van het voorgestelde artikel 577-5, de woorden « ten belope van » vervangen door de woorden « naar evenredigheid van ».

R. LANDUYT

N° 16 VAN DE HEREN DESMET EN VANDEURZEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 577-6, § 7, de woorden « de medeëigendom » vervangen door de woorden « de vereniging van medeëigenaars ».

N° 17 VAN DE HEREN DESMET EN VANDEURZEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 577-7, in § 2, in fine van het eerste lid, de woorden « indien aldus

JUSTIFICATION

Le présent amendement tient compte de l'avis du Conseil d'Etat. Il ne se justifie guère de limiter de cette façon l'exercice du droit de propriété qui, dans notre système juridique, est encore toujours le droit réel qui permet de jouir et de disposer au maximum d'une chose.

N° 14 DE M. BERBEN

Art. 2

Au § 2 de l'article 577-9 proposé, remplacer le deuxième alinéa par ce qui suit :

« Cette action doit être intentée dans les trois mois de l'approbation du procès-verbal par la prochaine assemblée générale. »

JUSTIFICATION

Le délai dans lequel doit être intentée l'action, à savoir dans les trois mois de la décision contestée, est trop court et ce, *a fortiori* s'il s'agit d'une décision « frauduleuse ».

Il serait dès lors préférable de faire courir ce délai à partir du jour de l'approbation du procès-verbal par la prochaine assemblée générale.

N° 15 DE M. LANDUYT

Art. 2

A l'article 577-5 proposé, au § 3, remplacer les mots « à concurrence de » par les mots « proportionnellement à ».

N° 16 DE MM. DESMET ET VANDEURZEN

Art. 2

A l'article 577-6 proposé, au paragraphe 7, remplacer les mots « la copropriété » par les mots « l'association des copropriétaires ».

N° 17 DE MM. DESMET ET VANDEURZEN

Art. 2

A la fin du texte néerlandais de l'article 577-7, § 2, premier alinéa, proposé, remplacer les

beslist wordt » **vervangen door de woorden** « *indien tot dit laatste beslist wordt* ».

VERANTWOORDING

Aanpassing conform de Franse tekst.

N^r 18 VAN DE HEREN **DESMET EN VANDEURZEN**

Art. 2

In het voorgestelde artikel 577-8, § 4, het woord « verantwoordelijk » vervangen door het woord « aansprakelijk ».

VERANTWOORDING

Juridisch is het nauwkeuriger om te spreken van « aansprakelijkheid » in plaats van « verantwoordelijkheid ».

P. DESMET
J. VANDEURZEN

N^r 19 VAN MEVR. **STENGERS**

Art. 2

In het voorgestelde artikel 577-9, § 3, de woorden « die hij vaststelt » vervangen door de woorden « die deze laatste vaststelt ».

N^r 20 VAN MEVR. **STENGERS**

Art. 2

In het voorgestelde artikel 577-9, § 3, de woorden « een door hem bepaald voorstel » vervangen door de woorden « een door voornoemde medeëigenaar bepaald voorstel ».

mots « indien aldus beslist wordt » par les mots « indien tot dit laatste beslist wordt ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à assurer la concordance avec le texte français.

N^o 18 DE MM. **DESMET ET VANDEURZEN**

Art. 2

Dans le texte néerlandais de l'article 577-8, § 4, proposé, remplacer le mot « verantwoorde-lijk » par le mot « aansprakelijk ».

JUSTIFICATION

Du point de vue juridique, le terme « aansprakelijk » est plus correct que le terme « verantwoordelijk ».

N^o 19 DE MME **STENGERS**

Art. 2

A l'article 577-9 proposé, au paragraphe 3, remplacer les mots « qu'il fixe » par les mots « que ce dernier fixe ».

M.-L. STENGERS
R. LANDUYT

N^o 20 DE MME **STENGERS**

Art. 2

A l'article 577-9 proposé, au § 3, remplacer les mots « telle proposition qu'il détermine » par les mots « la proposition que ledit copropriétaire détermine ».

M.-L. STENGERS
N. de T'SERCLAES
R. LANDUYT

N° 21 VAN DE HEER LANDUYT

Art. 2

In het voorgestelde artikel 577-10, § 3, de woorden « en aan een ieder die houder is van een recht van bewoning » **invoegen tussen de woorden** « het onroerend goed in medeëigendom » **en de woorden** « , zulks onder volgende voorwaarden : ».

R. LANDUYT

N° 22 VAN DE HEER BERBEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 577-7,
1) in § 1, 2, c, de woorden « gehele of » **weglaten;**

2) paragraaf 3 vervangen door wat volgt :
« § 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars beslist over elke wijziging van de verdeling van de aandelen van de medeëigendom, alsmede over elk besluit van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed. »

P. BERBEN

N° 21 DE M. LANDUYT

Art. 2

A l'article 577-10 proposé, au § 3, deuxième alinéa, insérer après « copropriété » les mots « , et à tout bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ».

N° 22 DE M. BERBEN

Art. 2

A l'article 577-7 proposé,

1) au § 1, 2, c, **supprimer les mots** « totale ou »;

2) Remplacer le § 3 par ce qui suit :

« § 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble. »