

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

8 février 2023

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code civil, visant à accorder
la qualité de consommateur
à certaines associations
de copropriétaires**

Amendement

Voir:

Doc 55 **1372/ (2019/2020):**

001: Proposition de loi M. Maxime Prévot et
Mmes Matz et Verhelst.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

8 februari 2023

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek,
teneinde bepaalde verenigingen
van mede-eigenaars de hoedanigheid
van consument te verlenen**

Amendement

Zie:

Doc 55 **1372/ (2019/2020):**

001: Wetsvoorstel van de heer Maxime Prévot en
de dames Matz en Verhelst.

08890

N°1 de M. **Maxime Prévot**

Art. 3

Dans l'article 3.86/1 proposé, dans l'alinéa 2, remplacer les mots "lorsque 50 % au moins de la valeur totale des lots de l'immeuble ou du groupe d'immeubles dont cette association assure la conservation et l'administration est détenue par des personnes n'exerçant pas de telles activités" **par les mots** "*lorsque qu'au moins la moitié des lots de l'immeuble ou du groupe d'immeubles en copropriété forcée dont l'association assure la conservation et l'administration est exclusivement ou principalement affectée à l'habitation conformément au règlement d'ordre intérieur*".

JUSTIFICATION

L'objet du présent amendement est de remplacer, pour déterminer la qualité de consommateur de l'association des copropriétaires, le critère de la détention de 50 % au moins de la valeur totale des lots de l'immeuble par des personnes n'exerçant pas des activités commerciales, industrielles, artisanales ou libérales par un critère d'affectation d'au moins la moitié des lots de l'immeuble à l'habitation, conformément au règlement d'ordre intérieur.

Son objectif est de simplifier la preuve à apporter pour que l'association puisse être considérée comme un consommateur et de permettre que cette qualité perdure davantage afin d'éviter que les associations de copropriétaires acquièrent ou perdent la qualité de consommateur.

En effet, d'une part, il est apparu que la condition "50 % au moins de la valeur totale des lots" n'est pas une condition facilement applicable dans la mesure où elle implique une valorisation des lots et que celle-ci est de nature à fluctuer.

D'autre part, le fait de fixer un critère relatif au statut des différents copropriétaires pose problème, sachant que ce statut peut changer (p.ex. en raison d'une modification dans l'activité professionnelle ou en raison d'une vente dans laquelle l'acquéreur a un autre statut que celui du vendeur). Or, sur le plan pratique, il est difficile d'assurer le suivi de ces modifications et cela peut, de plus, poser question au regard de la protection de la vie privée puisqu'il faudrait en

Nr. 1 van de heer **Maxime Prévot**

Art. 3

In het voorgestelde artikel 3.86/1, tweede lid, de woorden "indien minstens 50 % van de totale waarde van de kavels van het gebouw of van de groep van gebouwen waarvan deze vereniging de instandhouding en het beheer ten laste neemt, eigendom is van personen die geen dergelijke activiteiten uitoefenen" **vervangen door de woorden** "*indien minstens de helft van de kavels van het gebouw of van de groep van gebouwen in gedwongen mede-eigendom waarvan de vereniging de instandhouding en het beheer ten laste neemt, uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, overeenkomstig het reglement van interne orde*".

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe, teneinde de hoedanigheid van consument van de vereniging van mede-eigenaars te bepalen, het criterium dat minstens 50 % van de totale waarde van de kavels van het gebouw eigendom is van personen die geen commerciële, industriële of ambachtelijke activiteiten verrichten of als vrij beroeper optreden te vervangen door een criterium dat minstens de helft van de kavels van het gebouw bestemd is voor wonen, overeenkomstig het reglement van interne orde.

Beoogd wordt om aldus eenvoudiger het bewijs te kunnen leveren op grond waarvan de vereniging als een consument kan worden beschouwd en om die hoedanigheid langer te kunnen handhaven, teneinde te voorkomen dat de verenigingen van mede-eigenaars de hoedanigheid van consument verwerven of verliezen.

Zo is immers gebleken dat de voorwaarde "minstens 50 % van de totale waarde van de kavels" geen eenvoudig toepasbare voorwaarde is, daar zulks een valorisatie van de kavels impliceert en die kan fluctueren.

Daarnaast vormt het vastleggen van een criterium betreffende de status van de verschillende mede-eigenaars een probleem, daar die status kan veranderen (bijvoorbeeld door een wijziging in de beroepsactiviteit of door een verkoop waarbij de verkrijger een andere status heeft dan de verkoper). Welnu, het is praktisch gezien moeilijk om die wijzigingen bij te houden en een en ander kan bovendien vragen opwerpen betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer,

permanence s'assurer que les propriétaires de la moitié au moins de la valeur des lots n'exercent pas d'activités commerciales, industrielles, artisanales ou libérales.

Le critère de l'affectation d'au moins la moitié des lots de l'immeuble à l'habitation conformément au règlement d'ordre intérieur permet d'éviter de devoir procéder à une valorisation des lots et de garantir une beaucoup plus grande stabilité du bénéfice de la reconnaissance de la qualité de consommateur aux associations puisque l'affectation des lots à l'habitation ne peut être modifiée sans révision du règlement d'ordre intérieur.

Maxime Prévot (Les Engagés)

aangezien men voortdurend zou moeten nagaan of de eigenaars van minstens de helft van de waarde van de kavels geen commerciële, industriële of ambachtelijke activiteiten verrichten of als vrij beroeper optreden.

Met het criterium dat minstens de helft van de kavels van het gebouw bestemd is voor wonen, overeenkomstig het reglement van interne orde, wordt voorkomen dat een valorisatie van de kavels moet plaatsvinden en wordt het voordeel van de erkenning van de hoedanigheid van consument voor de verenigingen bestendigd, aangezien de woonbestemming van de kavels niet kan worden gewijzigd zonder herziening van het reglement van interne orde.