

**BELGISCHE SENAAAT**


---

 ZITTING 2009-2010
 

---

27 JANUARI 2010

**Wetsontwerp tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken**

---

*Evocatieprocedure*


---

**AMENDEMENTEN**Nr. 9 VAN DE HEER **DELPÉRÉE** C.S.

Art. 2

**Dit artikel hernoemen als artikel 3.**

Verantwoording

Overeenkomstig het advies van de Raad van State wordt de volgorde van ontwerpstukken 2 en 3 omgekeerd. Artikel 3 wijzigt immers het opschrift van afdeling II van hoofdstuk III van titel II van boek II van het Burgerlijk Wetboek, waarin de artikelen 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek bedoeld in artikel 2 vervat zijn.

---

*Zie:*
**Stukken van de Senaat:****4-1409 - 2008/2009:**

Nr. 1: Ontwerp geëvoceerd door de Senaat.

**4-1409 - 2009/2010:**

Nr. 2: Amendementen.

Nr. 3: Advies van de Raad van State.

---

 Ter vervanging van het vroeger rondgedeelde stuk nr. 4-1409/4.
**SÉNAT DE BELGIQUE**


---

 SESSION DE 2009-2010
 

---

27 JANVIER 2010

**Projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion**

---

*Procédure d'évocation*


---

**AMENDEMENTS**N° 9 DE M. **DELPÉRÉE** ET CONSORTS

Art. 2

**Renommer cet article en article 3.**

Justification

Conformément à l'avis du Conseil d'État, l'ordre des articles 2 et 3 du projet est inversé. En effet, l'article 3 modifie l'intitulé de la section II du chapitre III du titre II du livre II du Code civil dans laquelle se trouvent les articles 577-3 à 577-14 du Code civil visés par l'article 2.

Francis DELPÉRÉE.  
Christine DEFRAIGNE.  
Martine Taelman.  
Philippe MAHOUX.  
André du BUS de WARNAFFE.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.

---

*Voir:*
**Documents du Sénat:****4-1409 - 2008/2009:**

N° 1: Projet évoqué par le Sénat.

**4-1409 - 2009/2010:**

N° 2: Amendements.

N° 3: Avis du Conseil d'État.

---

 En remplacement du document n° 4-1409/4 distribué précédemment.

Nr. 10 VAN MEVROUW DEFRAIGNE C.S.

## Art. 2

**De volgende wijzigingen aanbrengen in de Nederlandse tekst van dit artikel :**

**1° In A), eerste zin, van het voorgestelde lid, de woorden «het eigendomsrecht» vervangen door de woorden «de eigendom», en de woorden «een gebouwd privaatief deel» door de woorden «een privaatief deel».**

**2° In B), eerste zin, van het voorgestelde lid, de woorden «gebouwen of delen van gebouwen» vervangen door de woorden «onroerende goederen of delen van onroerende goederen».**

## Verantwoording

1° In de Franse tekst staat «dont la propriété», in de Nederlandse tekst «waarvan het eigendomsrecht». De Nederlandse tekst zou moeten worden vervangen door «waarvan de eigendom».

In de Nederlandse tekst staat «gebouwd privaatief deel», in de Franse «partie privative». Het woord «bâtie» werd in de Franse tekst geschrapt, dus moet in de Nederlandse tekst het woord «gebouwd» worden geschrapt.

2° In de Franse tekst staat «immeuble ou partie d'immeubles», in de Nederlandse «gebouwen of delen van gebouwen». De Nederlandse tekst moet worden vervangen door «onroerende goederen of delen van onroerende goederen».

Nr. 11 VAN DE HEER DELPÉRIÉE C.S.

## Art. 3

**Dit artikel hernoemen als artikel 2.**

## Verantwoording

Overeenkomstig het advies van de Raad van State wordt de volgorde van ontwerpartikelen 2 en 3 omgekeerd. Artikel 3 wijzigt immers het opschrift van afdeling II van hoofdstuk III van titel II van boek II van het Burgerlijk Wetboek, waarin de artikelen 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek bedoeld in artikel 2 vervat zijn.

N° 10 DE MME DEFRAIGNE ET CONSORTS

## Art. 2

**Apporter au texte néerlandais de cet article les modifications suivantes :**

**1° Dans le A), à la première phrase de l'alinéa 1<sup>er</sup> proposé, remplacer les mots «het eigendomsrecht» par les mots «de eigendom» et les mots «een gebouwd privaatief deel» par les mots «een privaatief deel».**

**2° Dans le B), à la première phrase de l'alinéa proposé, remplacer les mots «gebouwen of delen van gebouwen» par les mots «onroerende goederen of delen van onroerende goederen».**

## Justification

1° Dans le texte français, il est stipulé «dont la propriété» tandis que le texte néerlandais mentionne «waarvan het eigendomsrecht». Le texte néerlandais devrait être remplacé par «waarvan de eigendom».

Dans le texte néerlandais, il est mentionné «gebouwd privaatief deel»; dans la version française, il est indiqué «partie privative». Le mot «bâtie» est supprimé dans le texte français, de sorte que le mot «gebouwd» doit être supprimé dans le texte néerlandais.

2° Le texte français mentionne «immeuble et ou parties d'immeubles». Le texte néerlandais mentionne «gebouwen of delen van gebouwen». Le texte néerlandais doit être remplacé par «onroerende goederen of delen van onroerende goederen».

Christine DEFRAIGNE.  
Francis DELPÉRIÉE.  
Martine TAELEMAN.  
Philippe MAHOUX.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.  
André du BUS de WARNAFFE.

N° 11 DE M. DELPÉRIÉE ET CONSORTS

## Art. 3

**Renommer cet article en article 2.**

## Justification

Conformément à l'avis du Conseil d'État, l'ordre des articles 2 et 3 du projet est inversé. En effet, l'article 3 modifie l'intitulé de la section II du chapitre III du titre II du livre II du Code civil dans laquelle se trouvent les articles 577-3 à 577-14 du Code civil visés par l'article 2.

Francis DELPÉRIÉE.  
Christine DEFRAIGNE.  
Martine TAELEMAN.  
Philippe MAHOUX.  
André du BUS de WARNAFFE.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.

Nr. 12 VAN MEVROUW DEFRAIGNE C.S.

## Art. 4

**In dit artikel de volgende wijzigingen aanbrengen :**

*a) in C), in de eerste zin van het voorgestelde lid, de woorden « respectieve waarde » vervangen door de woorden « objectieve respectieve waarde »;*

*b) in dezelfde zin, de woorden « met name » invoegen tussen het woord « die » en de woorden « wordt bepaald »;*

*c) in dezelfde zin, de woorden « objectieve consistentie » vervangen door het woord « bestemming »;*

*d) in C), de tweede zin van het voorgestelde lid vervangen als volgt :*

*« Dit verslag wordt bij de statuten van het onroerend goed of de groep van onroerende goederen gevoegd. ».*

*e) in de Nederlandse tekst van E), in het voorgestelde 4<sup>o</sup>, het woord « bevoegdheid » vervangen door het woord « bevoegdheden ».*

## Verantwoording

A/ Het woord « objectieve » wordt ingevoegd vóór de woorden « respectieve waarde » om te verduidelijken dat er rekening moet worden gehouden met de objectieve waarde van het goed en niet met de subjectieve waarde. Tot nu toe en overeenkomstig het unanieme standpunt in de rechtsleer, wordt altijd de objectieve waarde in aanmerking genomen en niet de subjectieve. De voorliggende tekst is echter niet duidelijk op dat vlak. Er wordt bijgevolg voorgesteld om dat woord in de wettekst op te nemen om discussie te voorkomen. De verwijzing naar de objectieve waarde betekent dat de privatieve kavel objectief moet worden bekeken, met andere woorden er wordt geen rekening gehouden met de waarde van de binneninrichting. De (subjectieve) afwerking door de eigenaar (bijvoorbeeld vergulde kranen in de badkamer terwijl de buurman gewone kranen heeft geplaatst, een super ingerichte keuken terwijl de buurman een gewone keuken heeft geplaatst, ...) mag niet in aanmerking worden genomen wanneer de « waarde » wordt bepaald.

Door het woord « met name » toe te voegen, wordt verduidelijkt dat de opsomming van de elementen die bijdragen tot de waardebeoordeling van de respectieve privatieve kavels, niet limitatief is. De huidige formulering wekt de indruk dat het om een exhaustieve lijst van elementen gaat die voor de waardebeoordeling in aanmerking worden genomen.

Bovendien vervallen de woorden « objectieve consistentie ». De betekenis en de draagwijdte van die woorden zijn immers niet duidelijk en zullen onvermijdelijk tot interpretatieproblemen en discussies leiden. De woorden « objectieve consistentie » zouden kunnen worden vervangen door het woord « bestemming ». De bestemming (handelszaak, woning, parking, ...) is immers een erg belangrijk element om de waarde van een kavel te bepalen. Het lijkt onontbeerlijk om dat in de opsomming op te nemen.

B/ De verplichting om in de basisakte van het onroerend goed of de groep onroerende goederen het verslag van een deskundige op te nemen betreffende de bepaling van het aandeel in de gemeen-

N° 12 DE MME DEFRAIGNE ET CONSORTS

## Art. 4

**Apporter les modifications suivantes :**

*a) Dans le C), dans la première phrase de l'alinéa proposé, remplacer les mots « valeur respective » par les mots « valeur objective respective »;*

*b) Dans la même phrase, insérer le mot « notamment » entre les mots « en fonction » et les mots « de la superficie nette au sol »;*

*c) Dans la même phrase, remplacer les mots « consistance objective » par le mot « destination »;*

*d) Dans le C), remplacer la deuxième phrase de l'alinéa proposé par ce qui suit :*

*« Ce rapport est joint aux statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. ».*

*e) Dans le texte néerlandais du E), au 4<sup>o</sup> proposé, remplacer le mot « bevoegdheid » par le mot « bevoegdheden ».*

## Justification

A/ Le mot « objective » est inséré après le mot « valeur » afin de préciser qu'il y a lieu de tenir compte de la valeur objective et non de la valeur subjective du bien. Jusqu'à présent et conformément à la position unanime de la doctrine, on a toujours retenu la valeur objective et non la valeur subjective. Toutefois, le texte actuel n'est pas clair à ce sujet. Il est, par conséquent, proposé de l'insérer dans le texte légal afin d'éviter toute discussion. La référence à la valeur objective indique qu'il faut prendre le lot privatif de manière objective, c'est-à-dire sans tenir compte de la valeur de l'aménagement intérieur. Les finitions décidées (subjectivement) par le propriétaire (comme, par exemple, des robinets en plaqué or dans la salle de bains alors que le voisin a placé des robinets ordinaires, une cuisine super équipée alors que le voisin a placé une cuisine ordinaire, ...) ne peuvent pas être prises en considération lors de la détermination de la « valeur ».

En ajoutant le mot « notamment », il est clairement précisé que les éléments qui contribuent à la valorisation des lots privatifs respectifs repris derrière ce mot, sont énumérés d'une manière non-limitative. La formulation actuelle donne l'impression qu'il s'agirait d'une liste exhaustive des éléments qui sont pris en considération pour l'estimation.

Par ailleurs, les mots « consistance objective » sont supprimés. En effet, le sens et la portée de ces mots ne sont pas clairs et donneront inévitablement lieu à des problèmes d'interprétation et à des discussions. Les mots « consistance objective » pourraient être remplacés par le mot « destination ». La destination (commerce, habitation, emplacement de parking, ...) est en effet un élément très important pour déterminer la valeur d'un lot. Il semble indispensable qu'elle soit reprise dans l'énumération.

B/ L'obligation de reprendre dans l'acte de base de l'immeuble ou du groupe d'immeubles le rapport d'un expert relatif à la détermination de la quote-part dans les parties communes attribuée

schappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden, wordt vervangen door de verplichting om dat verslag bij de statuten van het onroerend goed of de groep onroerende goederen te voegen. Zo waarborgt men dat de rechtvaardiging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen gehandhaafd wordt. Bijgevolg is de opname van het verslag in de statuten niet noodzakelijk waardoor die statuten duidelijker en minder duur worden.

C/ Dit voorstel strekt er enkel toe de Franse tekst in overeenstemming te brengen met de Nederlandse tekst. In de Franse versie staat « pouvoirs » in het meervoud.

Nr. 13 VAN DE HEER **DELPÉRÉE** C.S.

Art. 4

**In F), in de voorgestelde § 4, het woord « exclusief » doen vervallen.**

Verantwoording

Het gaat om een wijziging die werd voorgesteld door de Raad van State.

Nr. 14 VAN MEVROUW **DEFRAIGNE** C.S.

Art. 6

**In dit artikel A) vervangen als volgt :**

*« A) in paragraaf 1, wordt er tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, luidende :*

*« Zij kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus. » »*

Verantwoording

Overeenkomstig het advies van de Raad van State, wordt de bepaling over de keuze van woonplaats van de vereniging van mede-eigenaars een nieuw lid, het tweede lid van artikel 577-5, § 1.

à chaque partie privative, est remplacée par l'obligation d'annexer ce rapport aux statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Ainsi, on garantit que la justification de la répartition des quotités dans les parties communes est conservée. En conséquence, la reprise du rapport dans les statuts n'est pas nécessaire et évite ainsi de rendre ces derniers moins clairs et plus onéreux.

C/ Cette proposition a uniquement pour but d'accorder le texte français et le texte néerlandais. Dans la version française, il est fait mention de « pouvoirs » au pluriel.

Christine DEFRAIGNE.  
Francis DELPÉRÉE.  
Martine Taelman.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.  
André du BUS de WARNAFFE.

N° 13 DE M. **DELPÉRÉE** ET CONSORTS

Art. 4

**Dans le F), dans le § 4 proposé, supprimer le mot « exclusivement ».**

Justification

Il s'agit d'une modification suggérée par le Conseil d'État.

Francis DELPÉRÉE.  
Christine DEFRAIGNE.  
Martine Taelman.  
Philippe MAHOUX.  
André du BUS de WARNAFFE.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.

N° 14 DE MME **DEFRAIGNE** ET CONSORTS

Art. 6

**Remplacer le A) par ce qui suit :**

*« A) Dans le § 1<sup>er</sup>, il est inséré, entre les alinéas 1<sup>er</sup> et 2, un alinéa rédigé comme suit :*

*« Elle élit domicile au domicile ou au siège social du syndic. » »*

Justification

Conformément à l'avis du Conseil d'État, la disposition prévoyant l'élection de domicile de l'association des copropriétaires devient un nouvel alinéa, l'alinéa 2 de l'article 577-5, § 1<sup>er</sup>.

In het huidige ontwerp impliceert de bepaling dat de keuze van woonplaats een voorwaarde is voor de vereniging van mede-eigenaars om rechtspersoonlijkheid te verkrijgen. Dat is echter niet het geval.

Nr. 15 VAN DE HEER **DELPÉRÉE** C.S.

Art. 7

**In de inleidende zin, de woorden «onderafdeling III» vervangen door de woorden «boek II, titel II, hoofdstuk III, afdeling II, onderafdeling III».**

Verantwoording

Het gaat om een wetgevingstechnische wijziging die door de Raad van State wordt voorgesteld.

Nr. 16 VAN MEVROUW **DEFRAIGNE** C.S.

Art. 8

**Dit artikel vervangen als volgt :**

«Art. 8. Artikel 577-6 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, wordt vervangen als volgt :

«Art. 577-6. — §1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

*In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privative kavel of ingeval de eigendom van een privative kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden niet kan deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten*

En effet, telle que rédigée dans le projet, la disposition implique que l'élection de domicile est une condition de l'acquisition de la personnalité juridique par l'association des copropriétaires. Or, cela n'est pas le cas.

Christine DEFRAIGNE.  
Francis DELPÉRÉE.  
Martine Taelman.  
Philippe MAHOUX.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.  
André du BUS de WARNAFFE.

N° 15 DE M. **DELPÉRÉE** ET CONSORTS

Art. 7

**Dans la phrase liminaire, remplacer les mots « de la sous-section III » par les mots « du livre II, titre II, chapitre III, section II, sous-section III ».**

Justification

Il s'agit d'une modification législative suggérée par le Conseil d'État.

Francis DELPÉRÉE.  
Christine DEFRAIGNE.  
Martine Taelman.  
Philippe MAHOUX.  
André du BUS de WARNAFFE.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.

N° 16 DE MME **DEFRAIGNE** ET CONSORTS

Art. 8

**Remplacer cet article par ce qui suit :**

«Art. 8. L'article 577-6 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, est remplacé par ce qui suit :

«Art. 577-6. §1<sup>er</sup>. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

*En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, 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. Lorsque l'un des intéressés ne peut participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les*

die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De syndicus wordt door de belanghebbenden schriftelijk geïnformeerd wie de lasthebber is.

§ 2. Ieder jaar moet er minstens één algemene vergadering worden gehouden op de in het reglement van mede-eigendom statutair vastgelegde datum. Indien deze datum op een wettelijke feestdag valt, wordt deze vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag of op een andere door de algemene vergadering vastgelegde dag.

Onverminderd artikel 577-8, § 4, 1<sup>o</sup>, kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Het verzoek tot bijeenroeping wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht. Geeft die daar binnen dertig dagen geen gevolg aan, kan een van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De betrokken mede-eigenaars moeten bij de bijeenroeping de in artikel 577-8, § 4, 1<sup>o</sup> en 1-3 bepaalde nadere regels en termijnen naleven.

§ 3. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig de in artikel 577-8, § 4, 1<sup>o</sup>, 1-1, opgenomen bepalingen. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

§ 4. De algemene vergadering moet door een mede-eigenaar worden voorgezeten.

Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, beraadslaagt de algemene vergadering alleen 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 delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of

intéressés informen le syndic par écrit de la personne qui sera leur mandataire.

§ 2. Chaque année, au moins une assemblée générale doit se tenir à la date statutaire fixée dans le règlement de la copropriété. Si cette date coïncide avec un jour férié légal, cette assemblée est tenue le plus prochain jour ouvrable ou à une autre date fixée par l'assemblée générale.

Sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 1<sup>o</sup>, l'assemblée générale peut être convoquée à la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

La demande de convocation est adressée par lettre recommandée à la poste au syndic. Si celui-ci n'y obtempère pas dans les trente jours, un des copropriétaires signataires de la demande peut convoquer l'assemblée générale lui-même.

Les copropriétaires concernés doivent, lors de la convocation, respecter les modalités et délais prévus à l'article 577-8, § 4, 1<sup>o</sup> et 1<sup>o</sup>-3.

§ 3. À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1<sup>o</sup>, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

§ 4. L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

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.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés

vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

§ 5. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

§ 6. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

*De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.*

*De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.*

*Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.*

*Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten 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.*

*De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.*

§ 7. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid vereisen.

*Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.*

§ 8. Een lasthebber of iemand die door de vereniging van mede-eigenaars in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

§ 9. De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen eenparig en schriftelijk alle besluiten nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. »

*et les quotes parts de copropriété dont ils sont titulaires.*

§ 5. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

§ 6. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

*La procuration désigne nommément le mandataire.*

*Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.»;*

*Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.*

*Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations 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.*

*Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.*

§ 7. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée ou l'unanimité.

*Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.*

§ 8. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

§ 9. Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, exception faite de celles qui doivent être passées par acte authentique. » ».

## Verantwoording

Om tegemoet te komen aan het advies van de Raad van State, die ervoor pleit een logische structuur in acht te nemen bij het opstellen van artikel 577-6 BW, wijzigen de indieners van het amendement de volgorde van de leden van de paragrafen, om te antwoorden op de volgende vragen:

— 577-6, § 1: wie maakt deel uit van de algemene vergadering: paragraaf 1, eerste lid, en ontworpen vierde en vijfde lid;

— 577-6, § 2: wanneer vergadert de algemene vergadering: ontworpen paragraaf 1, tweede lid, en huidige paragraaf 2, zoals aangevuld door het ontwerp;

— 577-6, § 3: welke punten kunnen op de agenda worden geplaatst: ontworpen paragraaf 1/1;

— 577-6, § 4: hoe werkt de algemene vergadering: ontworpen paragraaf 1, derde lid, en paragraaf 3 en volgende, zoals gewijzigd bij het ontwerp.

Tevens worden in dit amendement verscheidene opmerkingen opgepikt die in de diverse ontvangen adviezen werden gemaakt:

A/ § 1 wordt, overeenkomstig het advies van de Raad van State, als volgt gewijzigd:

— in de eerste zin van het tweede lid worden de woorden «private kavel» vervangen door de woorden «privatieve kavel»;

— de tweede zin van het tweede lid wordt herschreven, om beter aan te geven dat met de gevallen waarin een belanghebbende bij het eigendomsrecht op een privatieve kavel die verdeeld is of bezwaard met een zakelijk recht, geen lasthebber kan aanwijzen, de fysieke onmogelijkheid wordt bedoeld omdat hij bijvoorbeeld aan de andere kant van de wereld woont en niet omdat hij afwezig of onbekwaam is zoals bedoeld door de Raad van State, wat uiteraard door de wettelijke vertegenwoordiging wordt geregeld;

— het lid dat bepaalt «Indien slechts één gerechtigde van een kavel aanwezig is, wordt hij geacht de andere houders van rechten van rechtswege te vertegenwoordigen, zonder dat hij zich daarbij [hoeft te] beroepen op een document waaruit zijn aanwijzing formeel blijkt» en dat betrekking heeft op het recht van eigendom op een privatieve kavel die verdeeld is of die bezwaard is met een zakelijk recht, wordt uiteindelijk niet de laatste zin van het tweede lid, zoals de Raad van State dat in punt 5.3. over artikel 8 voorstelt, maar wordt geschrapt.

Zoals de Raad van State immers in punt 5.4. over artikel 8 zegt, heeft die bepaling geen bestaansreden, aangezien bij verdeling het recht om deel te nemen aan de beraadslaging van de algemene vergadering geschorst wordt tot de houders van rechten op de privatieve kavel een lasthebber hebben aangewezen en alleen die lasthebber zal worden opgeroepen voor de algemene vergaderingen (aanhef § 1, tweede lid, zoals geformuleerd in dit amendement).

De indieners van het amendement menen dat er in dat geval een minimum aan ernst aan de dag moet worden gelegd. Om de mede-eigenaars voor hun verantwoordelijkheid te plaatsen, zullen ze bijgevolg precies moeten bepalen wie hun lasthebber is.

B/ De laatste zin van § 1, tweede lid, zoals gewijzigd door dit amendement, wordt gewijzigd als volgt:

1/ de woorden «*één gerechtigde*» worden vervangen door «*één belanghebbende*»;

2/ in de Nederlandse versie worden de woorden «*houders van rechten*» vervangen door het woord «*gerechtigden*».

## Justification

Afin de répondre à l'avis du Conseil d'État, qui préconise de respecter une structure logique dans la rédaction de l'article 577-6 CC, les auteurs de l'amendement intervertissent les alinéas des différents paragraphes afin de répondre aux questions suivantes:

— 577-6, § 1<sup>er</sup>: qui fait partie de l'assemblée générale: paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, actuel de la loi et alinéa 4 et 5 en projet;

— 577-6, § 2: quand l'assemblée générale se réunit-elle: paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, en projet et paragraphe 2 actuel tel que complété par le projet;

— 577-6, § 3: quels points peuvent être mis à l'ordre du jour: paragraphe 1<sup>er</sup>/1 en projet;

— 577-6, § 4: comment fonctionne l'assemblée générale: paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3, en projet et paragraphe 3 et suivants tels que modifiés par le projet.

Par ailleurs, cet amendement reprend différentes remarques formulées par les différents avis reçus:

A/ Conformément à l'avis du Conseil d'État, au § 1<sup>er</sup>, les modifications suivantes sont apportées:

— à la 1<sup>ère</sup> phrase du 2<sup>e</sup> al, les mots «lot privé» sont remplacés par les mots «lot privatif»;

— la 2<sup>e</sup> phrase de l'alinéa 2 est réécrite afin de mieux spécifier que les hypothèses d'impossibilité de désigner un mandataire par une des personnes intéressées par le droit de propriété d'un lot privatif divisé ou grevé d'un droit réel visent des impossibilités physiques dues, par exemple, au fait d'habiter à l'autre bout du monde et non pas l'absence ou l'incapacité telles que visées par le Conseil d'État qui se règlent, évidemment, par la représentation légale;

— l'alinéa stipulant que «Si un seul mandataire d'un lot est présent, il est présumé représenter de plein droit les autres titulaires, sans devoir exciper d'un document justifiant formellement sa désignation» qui concerne le droit de propriété d'un lot privatif divisé ou grevé d'un droit réel ne devient, en définitive, pas la dernière phrase de l'alinéa 2, comme le suggère le Conseil d'État au point 5.3. relatif à l'article 8, mais est supprimé.

En effet, comme le souligne le Conseil d'État au point 5.4. relatif à l'article 8, cette disposition n'a pas de raison d'être, étant donné qu'il est prévu qu'en cas de démembrement, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les titulaires de droits sur le lot privatif aient désigné un mandataire et que seul ce mandataire sera convoqué aux assemblées générales (début du § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, tel que rédigé dans le présent amendement).

Les auteurs de l'amendement sont d'avis qu'il y a lieu d'assurer un minimum de rigueur dans cette hypothèse. Dès lors, afin de responsabiliser les copropriétaires, ils devront déterminer précisément qui est leur mandataire.

B/ À la dernière phrase du § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, tel que modifié par le présent amendement, les modifications suivantes sont apportées:

1/ les mots «un seul mandataire» sont remplacés par les mots «un seul titulaire»;

2/ dans la version néerlandaise, les mots «houders van rechten» sont remplacés par le mot «gerechtigden».



Het is immers nuttig in de Nederlandse tekst de woorden «houders van rechten» te vervangen door de woorden «gerechtigden», om de tekst coherenter te maken. Tevens worden de Nederlandse en de Franse teksten op elkaar afgestemd. Het woord «mandataire» betekent overigens «lasthebber/volmachtdrager», terwijl het in de tekst gaat om de toestand waarin slechts één van de belanghebbenden aanwezig is. Daarom wordt in het Frans het woord «mandataire» vervangen door het woord «titulaire».

C/ In § 2, eerste lid, worden de woorden «kan [...] gehouden worden» vervangen door de woorden «wordt [...] gehouden». De huidige tekst bepaalt immers dat wanneer de statutair vastgelegde datum voor de jaarlijkse algemene vergadering samenvalt met een wettelijke feestdag, die vergadering kan worden gehouden op de eerstvolgende werkdag of op een andere dag die door de algemene vergadering wordt vastgelegd. Het doel van de tekst is evenwel dat wanneer de statutaire datum van de algemene vergadering op een wettelijke feestdag valt, die vergadering in elk geval op een ander tijdstip plaatsvindt, ook al staat daarover niets in de statuten.

D/In § 2, derde lid, wordt de termijn om de algemene vergadering te houden verlengd tot 30 dagen (in de huidige tekst: 15 dagen). Het duurt immers vaak lang om een algemene vergadering te organiseren en de zaak moet omzichtig worden aangepakt. Bovendien is er heel wat materiële voorbereiding nodig. Daarom moet er overlegd worden met de eventuele raadsman van de mede-eigendom, om een geschikte datum, een lokaal, enz. te vinden. Bovendien moet in bepaalde mede-eigendommen de oproep in verscheidene talen worden verstuurd.

E/ In § 7, tweede lid, worden de woorden «de onthoudingen niet beschouwd als uitgebrachte stemmen» vervangen door de woorden «de onthoudingen, de blanco- en de nietige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen».

De beslissingen van de algemene vergadering worden immers genomen bij absolute meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het moment van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Het wetsontwerp dat de Kamer van volksvertegenwoordigers heeft aangenomen, bepaalt dat bij de berekening van de vereiste meerderheid de onthoudingen niet worden beschouwd als uitgebrachte stemmen. Die regel biedt opheldering voor een betwist punt. Het ontwerp regelt echter het probleem van de blanco- en nietige stemmen niet. De indieners van dit amendement wensen bijgevolg dat ze voor de berekening van de vereiste meerderheid niet worden beschouwd als uitgebrachte stemmen, zoals dat nu geldt voor de onthoudingen.

Nr. 17 VAN DE HEER DELPÉRÉE C.S.

Art. 9

**In dit artikel A) vervangen als volgt :**

« A) in § 1, 1<sup>o</sup>, wordt een b)/1 ingevoegd, luidende :

« b)/1 over de voorlopige en definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen van een onroerend goed, wanneer de syndicus in het kader van de verkoop van dit goed een contractuele relatie heeft of heeft gehad met de projectontwikkelaar. ».

En effet, il est utile de remplacer, dans le texte néerlandais, les mots «houders van rechten» par le mot «gerechtigden» afin de rendre le texte plus cohérent. En outre, les textes néerlandais et français sont mis en concordance. Le mot «mandataire» signifie d'ailleurs «lastgever/volmachtdrager», tandis que le texte vise la situation où seul un des titulaires est présent. D'où le remplacement du mot «mandataire» par le mot «titulaire».

C/ Au § 2, al 1<sup>er</sup>, les mots «peut être organisée» sont remplacés par les mots «est tenue». En effet, le texte actuel prévoit que si la date statutaire fixée pour l'assemblée générale annuelle coïncide avec un jour férié légal, cette assemblée peut être tenue le jour ouvrable le plus proche après cette date ou à une autre date fixée par l'assemblée générale. Toutefois, la finalité du texte est que si la date statutaire fixée pour l'assemblée générale annuelle coïncide avec un jour férié légal, cette assemblée a de toute façon lieu à un autre moment, même si les statuts ne prévoient rien à ce sujet.

D/Au § 2, al 3, le délai pour organiser l'assemblée générale est allongé à 30 jours (dans le texte actuel: 15 jours). En effet, l'organisation d'une assemblée générale est souvent longue et doit être menée précautionneusement. En outre, beaucoup de préparatifs matériels sont nécessaires. Dès lors, une concertation s'impose notamment avec le conseil éventuel de la copropriété afin de trouver une date appropriée, un local, etc. De plus, dans certaines copropriétés, la convocation doit être adressée en plusieurs langues.

E/ Au § 7, al 2, les mots «Les abstentions ne sont pas considérées comme des voix émises» sont remplacés par les mots «Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises».

En effet, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote. Le projet de loi adopté par la Chambre des représentants dispose que pour le calcul de la majorité requise, les abstentions ne sont pas considérées comme des votes émis. Cette règle éclaircit un point litigieux. Le projet ne règle toutefois pas la question des votes nuls et blancs. En conséquence, les auteurs du présent amendement souhaitent qu'ils ne soient pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise, à l'instar de ce qui existe à présent pour les abstentions.

Christine DEFRAIGNE.  
Francis DELPÉRÉE.  
Martine TAELEMAN.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.  
André du BUS de WARNAFFE.

N° 17 DE M. DELPÉRÉE ET CONSORTS

Art. 9

**Remplacer le A) par ce qui suit :**

« A) Dans le § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, il est introduit un b)/1 rédigé comme suit :

« b)/1 de la réception provisoire et définitive des parties communes d'un bien immobilier lorsque le syndic est ou a été lié contractuellement avec le promoteur dans le cadre de la vente de ce bien. ».

## Verantwoording

Ingevolge de aanneming van amendement nr. 104 in de Kamer, wordt artikel 577-7, § 1, 1<sup>o</sup>, b) aangevuld met de woorden «over de voorlopige en definitieve oplevering», wat als gevolg heeft dat in de wet wordt bepaald dat de algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden van de stemmen «over de voorlopige en definitieve oplevering en over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen».

Volgens het advies van de Raad van State horen de wijzigingen op basis van amendement nr. 104 niet thuis in artikel 577-7, § 1, 1<sup>o</sup>, b), dat over de werken in het algemeen gaat.

Amendement 104 betreft immers de voorlopige en definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen van een onroerend goed wanneer de syndicus een contractuele relatie heeft of heeft gehad met de projectontwikkelaar in het kader van de verkoop van dat goed.

De verantwoording van amendement nr. 104 luidt als volgt: «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 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.»

Bijgevolg bepaalt dit amendement dat amendement nr. 104 in een afzonderlijk punt wordt opgenomen en expliciteert het tegelijk het bedoelde geval.

Nr. 18 VAN DE HEER **DELPÉRÉE** C.S.

Art. 9

**In B), in het voorgestelde punt c), eerste lid, de volgende wijzigingen aanbrengen :**

**1<sup>o</sup> in het Nederlands de woorden «van minder» vervangen door de woorden «omvattende minder»**

**2<sup>o</sup> het woord «kelders» invoegen tussen de woorden «met uitzondering van» en de woorden «garages en parkings».**

Verantwoording

1<sup>o</sup> In de Nederlandse tekst wordt het woord «van» vervangen door het woord «omvattende» om de tekst duidelijker te maken.

## Justification

À la suite de l'adoption à la Chambre de l'amendement 104, l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, b) a été complété par les mots «de la réception provisoire et définitive», ce qui a pour conséquence de prévoir dans la loi que l'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix «de la réception provisoire et définitive et de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic».

Selon l'avis du Conseil d'État, les modifications apportées sur la base de l'amendement 104 ne trouvent pas leur place à l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, b), qui concerne les travaux en général.

En effet, l'amendement 104 concerne la réception provisoire et définitive des parties communes d'un bien immobilier lorsque le syndic est ou a été lié contractuellement avec le promoteur dans le cadre de la vente de ce bien.

La justification de cet amendement 104 est d'ailleurs la suivante: «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 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.»

Dès lors, l'amendement prévoit d'introduire cet amendement 104 dans un littera distinct et, par la même occasion, explicite l'hypothèse visée.

Francis DELPÉRÉE.  
Christine DEFRAIGNE.  
Martine Taelman.  
Philippe MAHOUX.  
André du BUS de WARNAFFE.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.

N<sup>o</sup> 18 DE MME **DEFRAIGNE** ET CONSORTS

Art. 9

**Dans le B), au point c), alinéa 1<sup>er</sup>, proposé, apporter les modifications suivantes :**

**1<sup>o</sup> dans le texte néerlandais, insérer le mot «omvattende» après les mots «in elke mede-eigendom» et supprimer le mot «van» avant les mots «minder dan twintig kavels».**

**2<sup>o</sup> insérer le mot «caves,» entre les mots «à l'exclusion des» et les mots «garages et parkings».**

Justification

1<sup>o</sup> Dans le texte néerlandais, le mot «van» est remplacé par le mot «omvattende» pour rendre le texte plus clair.

2° Bovendien wordt het woord «kelders» toegevoegd aan de privative kavelen waarmee geen rekening wordt gehouden bij het tellen van de privative kavelen.

Aangezien het tijdens de bespreking in de Kamer immers niet opportuun werd geacht om een raad van mede-eigendom op te richten wanneer de 20 kavels uit garages bestaan, lijkt het eveneens niet opportuun dat te verplichten wanneer de 20 kavels uit kelders bestaan.

Er wordt dus een amendement ingediend op artikel 11 om de kavels die enkel uit kelders, garages en parkeerplaatsen bestaan, uit te sluiten.

Bijgevolg bepaalt dit amendement logischerwijs dat de algemene vergadering kan beslissen tot de oprichting van een raad van mede-eigendom in elk mede-eigendom van minder dan 20 kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen.

Nr. 19 VAN DE HEER **DELPÉRÉE** C.S.

Art. 9

**In de Franse tekst van de in D) voorgestelde aanvulling van paragraaf 3, de woorden «ou de disposition» invoegen tussen de woorden «d'acquisition» en de woorden «, elle peut statuer».**

Verantwoording

In overeenstemming brengen van de Franse tekst met de Nederlandse, die «daden van verwerving of beschikking» vermeldt, terwijl de Franse tekst het enkel heeft over «actes d'acquisition».

Nr. 20 VAN MEVROUW **DEFRAIGNE** C.S.

Art. 9

**Het voorgestelde artikel aanvullen met een E), luidende:**

«E) er wordt een paragraaf 4 ingevoegd, luidende:

«§ 4. Met een meerderheid van drie vierde van de stemmen beslist de algemene vergadering over de uitvoering van werken aan bepaalde privative delen, die, om economische of technische redenen, zal worden beheerd door de vereniging van mede-eigenaars.

2° D'autre part, le mot «caves» est ajouté aux lots privatifs dont il n'est pas tenu compte pour déterminer la limite des 20 lots privatifs.

En effet, tout comme il a été jugé inopportuun lors des débats à la Chambre de rendre obligatoire la mise en place d'un conseil de copropriété lorsque les 20 lots sont constitués de garages, il semble également inopportuun de l'imposer lorsque les 20 lots sont constitués de caves.

Un amendement est donc déposé à l'article 11 afin que la limite des 20 lots exclue la prise en compte des lots constitués uniquement de caves, garages et parkings.

Dès lors, logiquement, le présent amendement prévoit que l'assemblée générale peut décider de la mise en place d'un conseil de copropriété dans toute copropriété de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings.

Christine DEFRAIGNE.  
Francis DELPÉRÉE.  
Martine TAELEMAN.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.  
André du BUS de WARNAFFE.

N° 19 DE M. **DELPÉRÉE** ET CONSORTS

Art. 9

**Dans le texte français du D), insérer les mots «ou de disposition» entre les mots «d'acquisition» et les mots «, elle peut statuer».**

Justification

Mise en concordance du texte français avec le texte néerlandais, qui fait mention de «daden van verwerving of beschikking», alors que le texte français ne fait mention que des «actes d'acquisition».

Francis DELPÉRÉE.  
Christine DEFRAIGNE.  
Martine TAELEMAN.  
Philippe MAHOUX.  
André du BUS de WARNAFFE.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.

N° 20 DE MME **DEFRAIGNE** ET CONSORTS

Art. 9

**Compléter l'article par un E) rédigé comme suit:**

«E) Il est inséré un § 4, rédigé comme suit:

«§ 4. À la majorité des trois quarts des voix, l'assemblée générale décide de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

*De beslissing van de algemene vergadering om de werken aan deze privaatieve delen te laten uitvoeren door de vereniging van mede-eigenaars wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars. ».*

## Verantwoording

Dit amendement strekt om een praktisch probleem op te lossen. De terrassen, de terrasvloeren, de leuningen en de balustrades en scheidingen van terrassen zijn krachtens vele statuten volledig of gedeeltelijk privaatief. Om bepaalde werkzaamheden uit te voeren aan die gedeelten heeft men vaak grote, dure steigers nodig en moet dikwijls een beroep worden gedaan op een adviesbureau en op een veiligheidscoördinator. Om praktische redenen wordt voorgesteld de algemene vergadering de mogelijkheid te geven de beslissing te nemen om die werkzaamheden door de vereniging van mede-eigenaars te laten uitvoeren indien er in die vergadering een meerderheid van drie vierde is om zulks te doen.

Nr. 21 VAN MEVROUW **DEFRAIGNE** C.S.

## Art. 10

**Punt A vervangen als volgt :**

*« A) in paragraaf 1 worden de volgende wijzigingen aangebracht :*

*1° het eerste lid wordt aangevuld met de woorden « of iedere belanghebbende derde »;*

*2° tussen het eerste en het tweede lid wordt een nieuw lid ingevoegd, luidende :*

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

## Verantwoording

Dit amendement wordt ingediend omdat het voor een belanghebbende derde — bijvoorbeeld een leverancier — nuttig kan zijn een rechter te verzoeken dat hij een syndicus in een mede-eigendom aanwijst, om de eventuele schuldvordering die hij ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars heeft te beschermen.

*La décision de l'assemblée générale de faire exécuter des travaux à ces parties privatives par l'association des copropriétaires ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires. ».*

## Justification

Le présent amendement vise à résoudre un problème rencontré dans la pratique. Les terrasses, revêtements de terrasses, garde-corps et séparations de terrasses sont, en vertu des dispositions de nombreux statuts, entièrement ou partiellement privatifs. Pour l'exécution de certains travaux à ces parties d'immeubles, on a souvent besoin de nombreux échafaudages coûteux et il faut fréquemment faire appel à un bureau d'études et un coordinateur de sécurité. Par souci de commodité, il est proposé de permettre à l'assemblée générale de prendre la décision de faire exécuter ces travaux par l'association des copropriétaires, si une majorité des trois quarts des voix se dégage en son sein pour ce faire.

Christine DEFRAIGNE.  
Francis DELPÉRÉE.  
Martine TAELEMAN.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.  
André du BUS de WARNAFFE.

N° 21 DE M. **DELPÉRÉE** ET CONSORTS

## Art. 10

**Remplacer le A) par ce qui suit :**

*« A) Les modifications suivantes sont apportées au § 1<sup>er</sup> :*

*1° l'alinéa 1<sup>er</sup> est complété par les mots « ou de tout tiers ayant un intérêt »;*

*2° il est inséré entre les alinéas 1<sup>er</sup> et 2 un alinéa rédigé comme suit :*

*« Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit. ».*

## Justification

Le présent amendement est introduit car il peut être utile pour un tiers intéressé — par exemple un fournisseur — de demander à un juge qu'il procède à la désignation d'un syndic dans une copropriété, afin de préserver la créance qu'il peut détenir vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

Francis DELPÉRÉE.  
Christine DEFRAIGNE.  
Martine TAELEMAN.  
André du BUS de WARNAFFE.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.

Nr. 22 VAN MEVROUW DEFRAIGNE C.S.

Art. 10

**In B), de tweede zin van het voorgestelde derde lid vervangen als volgt :**

*«Het feit alleen dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft geen aanleiding tot een vergoeding.»*

Verantwoording

Zoals de bepaling nu is geformuleerd, kan men denken dat de wetgever erin voorziet dat wanneer het mandaat van de syndicus afloopt, de vereniging van mede-eigenaars geen enkele verplichting meer heeft tegenover hem.

Dat is echter niet de bedoeling van de indieners van het ontwerp.

Daarom bepaalt het amendement, overeenkomstig het advies van de Raad van State, dat het feit dat het mandaat van de syndicus niet vernieuwd wordt, geen aanleiding kan geven tot enige vergoeding.

Nr. 23 VAN DE HEER DELPÉRIÉE C.S.

Art. 10

**G) vervangen als volgt :**

*« G) Paragraaf 4, 2<sup>o</sup>, wordt vervangen als volgt :*

*« 2<sup>o</sup> de beslissingen van de algemene vergadering en, in voorkomend geval, het postinterventiedossier te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 en er de notulen van op te stellen en ze binnen dertig dagen na de algemene vergadering te bezorgen aan de mede-eigenaars. »*

Verantwoording

In dit amendement wordt een idee overgenomen dat werd uitgewerkt in wetsvoorstel 52 0241/001, dat de volksvertegenwoordigers de Donnea, Marghem en Hamal in de Kamer van volksvertegenwoordigers hebben ingediend.

Het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen verplicht de verkoper ertoe een postinterventiedossier te bezorgen aan de koper.

Het postinterventiedossier is het dossier dat voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen bevat waarmee bij eventuele

N° 22 DE MME DEFRAIGNE ET CONSORTS

Art. 10

**Dans le B), remplacer la deuxième phrase de l'alinéa 3 proposé par ce qui suit :**

*« Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. »*

Justification

Telle que rédigée actuellement, cette disposition laisse à penser que le législateur prévoit qu'à la fin du mandat du syndic, l'association des copropriétaires ne lui serait plus redevable d'aucune obligation.

Ce n'est pas l'intention des auteurs du projet.

Dès lors, l'amendement, conformément à l'avis du Conseil d'État, précise que le seul fait de ne pas renouveler le mandat du syndic ne peut donner lieu à une indemnité.

Christine DEFRAIGNE.  
Francis DELPÉRIÉE.  
Martine TAELEMAN.  
Philippe MAHOUX.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.  
André du BUS de WARNAFFE.

N° 23 DE M. DELPÉRIÉE ET CONSORTS

Art. 10

**Remplacer le G) par ce qui suit :**

*« G) le § 4, 2<sup>o</sup>, est remplacé par ce qui suit :*

*« 2<sup>o</sup> de consigner les décisions de l'assemblée générale et, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure dans le registre visé à l'article 577-10, § 3, ainsi que de rédiger le procès-verbal de l'assemblée générale et de les transmettre aux copropriétaires dans les trente jours de la tenue de l'assemblée générale. »*

Justification

Cet amendement reprend une idée développée dans la proposition de loi 241/001 déposée à la Chambre des Représentants par les députés de Donnea, Marghem et Hamal.

L'arrêté royal du 25 janvier 2001 sur les chantiers temporaires et mobiles impose au vendeur de remettre un dossier d'intervention ultérieure à l'acheteur.

Le dossier d'intervention ultérieure est le dossier qui contient les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en

latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk.

Bij die verplichting, opgelegd bij artikel 48 van het koninklijk besluit, zijn ook de notarissen betrokken, omdat zij in de akte melding moeten maken van de overhandiging van het post-interventiedossier.

Als de verkoper de enige eigenaar is van het verkochte onroerende goed, staat hij in voor de bewaring van het post-interventiedossier voor het geval hij — of zijn erfgenamen — het goed zouden verkopen.

Voor flatgebouwen in mede-eigendom, zal dit waarschijnlijk een taak zijn voor de syndicus. De wet zegt hier weliswaar niets over, maar eigenlijk is de syndicus de enige persoon die zich daarmee kan bezighouden. De syndicus moet immers kostenramingen vragen, werkzaamheden voorstellen aan de vergadering en — als de vergadering ermee instemt — er toezicht op uitoefenen. De syndicus ontvangt de rekeningen en betaalt ze.

Uit de praktijk blijkt dat de mede-eigenaars zich slechts zelden met die taken bezighouden, vooral als het flatgebouw meer dan drie appartementen telt.

Het is daarom maar normaal dat de syndicus ook het post-interventiedossier bewaart en dat hij, overeenkomstig amendement nr. 35 op artikel 15 van onderhavig ontwerp, de personen die het recht hebben om er kennis van te nemen, informeert.

#### Nr. 24 VAN MEVROUW DEFRAIGNE C.S.

##### Art. 10

##### **Een I/1 invoegen, luidende :**

*«I/1 In § 4, 7<sup>o</sup>, worden de volgende wijzigingen aangebracht :*

*a) de woorden « artikel 577-11, § 1 » worden vervangen door de woorden « artikel 577-11, § 2 »;*

*b) het woord « vijftien » wordt vervangen door het woord « dertig ».*

##### Verantwoording

*a) Ten gevolge van de nieuwe formulering van artikel 15 van het ontwerp (artikel 577-11 CC) door amendement nr. 35, is het § 2 die betrekking heeft op de inlichtingen die de notaris aan de syndicus vraagt in geval van overdracht van de eigendom van een kavel onder levenden.*

*b) Artikel 577-8, § 4, 7<sup>o</sup>, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de syndicus beschikt over een termijn van vijftien dagen om een overzicht van de in artikel 577-11, § 1, (dat dus artikel 577-11, § 2, wordt) bedoelde schulden te bezorgen aan de notaris die hierom verzoekt. De praktijk wijst echter uit dat die termijn zeer kort is.*

Er wordt een termijn van dertig dagen voorgesteld, waardoor de syndicus de tijd krijgt om de mede-eigenaars correcte financiële

compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage.

Cette obligation est imposée par l'article 48 de l'arrêté royal, et implique les notaires dans la mesure où le notaire fait mention dans l'acte de cette transmission.

Lorsque le vendeur est le seul propriétaire de l'immeuble vendu, c'est à lui qu'il incombe de veiller à la conservation de ce dossier d'intervention ultérieure, pour le cas où lui, ou ses héritiers, viendraient à vendre cet immeuble.

Pour les immeubles à appartements se trouvant sous le statut de la copropriété, cette tâche reviendra probablement au syndic de cette copropriété. Bien que la loi ne le précise pas, on voit mal comment une autre personne que le syndic pourrait s'en charger. Le syndic se charge de commander les devis, de proposer les travaux à l'assemblée, et de les superviser au cas où l'assemblée les a approuvés. Ce sera encore le syndic qui recevra les factures et qui les règlera.

La pratique démontre qu'il est exceptionnel que les copropriétaires se chargent de ces tâches, surtout si l'immeuble comprend plus de trois appartements.

Il paraît dès lors tout naturel que la tenue du dossier d'intervention ultérieure soit prise en charge par le syndic, et que le syndic puisse, conformément à l'amendement n<sup>o</sup> 35, prévu à l'article 15 du présent projet, informer les personnes qui seraient en droit d'en prendre connaissance.

Francis DELPÉRÉE.  
Christine DEFRAIGNE.  
Martine Taelman.  
André du BUS de WARNAFFE.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.

#### N<sup>o</sup> 24 DE MME DEFRAIGNE ET CONSORTS

##### Art. 10

##### **Insérer un I/1 rédigé comme suit :**

*«I/1 Au § 4, 7<sup>o</sup>, les modifications suivantes sont apportées :*

*a) les mots « l'article 577-11, § 1<sup>er</sup> » sont remplacés par les mots « article 577-11, § 2 »;*

*b) le mot « quinze » est remplacé par le mot « trente ».*

##### Justification

*a) Suite à la réécriture de l'article 15 du projet (article 577-11 CC) par l'amendement n<sup>o</sup> 35, c'est le § 2 qui concerne les informations demandées par le notaire au syndic en cas de transmission de la propriété d'un lot entre vifs.*

*b) L'article 577-8, § 4, 7<sup>o</sup>, du Code civil prévoit que le syndic dispose d'un délai de quinze jours pour fournir un relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1<sup>er</sup> (qui devient donc l'article 577-11, § 2) au notaire qui en formule la demande. Or, la pratique indique que ce délai est très court.*

Un délai de trente jours est proposé et est susceptible de donner au syndic le temps nécessaire pour fournir les relevés financiers

overzichten te bezorgen. Om deze documenten op te stellen beschikt de syndicus bovendien het best over een termijn die vergelijkbaar is met die van de notaris, die reeds over een langere termijn beschikt.

Nr. 25 VAN DE HEER **DELPÉRÉE** C.S.

Art. 10

**Een I/2 invoegen, luidende :**

*«I/2 Paragraaf 4, 8<sup>o</sup>, wordt aangevuld met de volgende zin : « De mededeling wordt aangeplakt in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. ».*

Verantwoording

In de praktijk ondervindt de syndicus soms ernstige moeilijkheden om de persoonsgegevens van de personen die bij de mede-eigendom betrokken zijn, te achterhalen. Alle personen die beschikken over een persoonlijk of zakelijk recht inlichten over de dag waarop de algemene vergadering plaatsvindt, is een complexe opdracht die kan worden vergemakkelijkt door de betrokken mededeling aan te plakken in de gemeenschappelijke delen van de betrokken mede-eigendom. Dit is het doel van dit amendement.

Nr. 26 VAN MEVROUW **DEFRAIGNE** C.S.

Art. 10

**Onder J), in de voorgestelde bepaling onder 9<sup>o</sup>, de woorden « in diens afwezigheid » invoegen tussen de woorden « aan zijn opvolger of » en de woorden « aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering ».**

Verantwoording

Technisch amendement ter verduidelijking van de identiteit van de geadresseerde van het dossier over het beheer van het gebouw, dat de syndicus bezorgt wanneer zijn opdracht ten einde loopt. Zijn opvolger dient dat dossier te ontvangen en indien er geen opvolger is, de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

corrects aux copropriétaires. Il est en outre préférable que, pour produire ces documents, un syndic dispose d'un délai comparable à celui du notaire, qui bénéficie déjà d'un délai plus long.

Christine DEFRAIGNE.  
Francis DELPÉRÉE.  
Martine Taelman.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.  
André du BUS de WARNAFFE.

N<sup>o</sup> 25 DE M. **DELPÉRÉE** ET CONSORTS

Art. 10

**Insérer un I/2 rédigé comme suit :**

*«I/2 Le § 4, 8<sup>o</sup>, est complété par la phrase suivante : « La communication se fait par affichage dans les parties communes de l'immeuble. ».*

Justification

Dans la pratique, il arrive que le syndic éprouve de sérieuses difficultés pour connaître les coordonnées des personnes intéressées et présentes dans la copropriété. Informer toutes les personnes disposant d'un droit personnel ou réel du jour où se tient l'assemblée générale est une tâche complexe qui peut être résolue en affichant la communication concernée dans les parties communes de la copropriété concernée. Tel est l'objet du présent amendement.

Francis DELPÉRÉE.  
Christine DEFRAIGNE.  
Martine Taelman.  
André du BUS de WARNAFFE.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.

N<sup>o</sup> 26 DE MME **DEFRAIGNE** ET CONSORTS

Art. 10

**Dans le J), dans le 9<sup>o</sup> proposé, insérer les mots « , en l'absence de ce dernier, » entre les mots « à son successeur ou » et les mots « au président de la dernière assemblée générale ».**

Justification

Amendement technique clarifiant l'identité du destinataire du dossier de la gestion de l'immeuble, transmis par le syndic lorsque son mandat a pris fin. Son successeur doit le recevoir et, à défaut, le président de la dernière assemblée générale.

Christine DEFRAIGNE.  
Francis DELPÉRÉE.  
Martine Taelman.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.  
André du BUS de WARNAFFE.

Nr. 27 VAN DE HEER DELPÉRÉE C.S.

## Art. 10

**Onder K), de volgende wijzigingen aanbrengen :**

a) **in het voorgestelde 11<sup>o</sup>, de woorden «en, inzonderheid, via een internetsite» vervangen door de woorden «en met name via een internetsite»;**

b) **in het voorgestelde 16<sup>o</sup>, de woorden «Elke mede-eigendom die met uitzondering van» vervangen door de woorden «Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders,».**

## Verantwoording

De Raad van State heeft voorgesteld om het voorbeeld van de internetsite als middel om documenten van de mede-eigendom te verkrijgen, te schrappen, omdat een voorbeeld geen normatieve waarde heeft en dus niet in een wettekst moet voorkomen. De indieners van het amendement wensen echter dat deze specifieke manier om informatie te verkrijgen in de wet wordt vermeld, zodat ze niet wordt uitgesloten. Het is een signaal.

In het 16<sup>o</sup> wordt een terminologische wijziging aangebracht. Bovendien worden de kelders toegevoegd aan de privatieve kavels waarmee geen rekening wordt gehouden om het maximumaantal van 20 privatieve kavels vast te stellen.

Nr. 28 VAN MEVROUW DEFRAIGNE C.S.

## Art. 11

**In de eerste zin van het voorgestelde artikel 577-8/1, de woorden «omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van» vervangen door de woorden «omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders,».**

## Verantwoording

Het woord «kelders» wordt toegevoegd aan de privatieve kavels waarmee geen rekening wordt gehouden om het maximumaantal van 20 privatieve kavels vast te stellen.

Zoals men het tijdens de bespreking in de Kamer inopportuun heeft geacht om een raad van mede-eigendom verplicht te maken wanneer de twintig kavels garages zijn, lijkt het eveneens inopportuun om dit te doen wanneer de twintig kavels kelders zijn.

N<sup>o</sup> 27 DE M. DELPÉRÉE ET CONSORTS

## Art. 10

**Apporter au K) les modifications suivantes :**

a) **au 11<sup>o</sup> proposé, remplacer les mots «et, par exemple, par le truchement d'un site Internet» par les mots «et, notamment, par un site Internet»;**

b) **au 16<sup>o</sup> proposé, remplacer les mots «Toute copropriété de vingt lots l'exclusion des» par les mots «Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves,».**

## Justification

Le Conseil d'État préconise de supprimer l'exemple du site Internet comme moyen d'accès aux documents de la copropriété car un exemple n'a pas de valeur normative et ne doit, dès lors, pas figurer dans la loi. Les auteurs de l'amendement souhaitent cependant que ce mode spécifique d'accès à l'information soit spécifiquement indiqué dans la loi pour qu'il ne puisse être écarté. C'est un signal.

Au 16<sup>o</sup>, une modification terminologique est apportée. Par ailleurs, les caves sont ajoutées aux lots privatifs dont il n'est pas tenu compte pour déterminer la limite des 20 lots privatifs.

Francis DELPÉRÉE.  
Christine DEFRAIGNE.  
Martine Taelman.  
André du BUS de WARNAFFE.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.

N<sup>o</sup> 28 DE MME DEFRAIGNE ET CONSORTS

## Art. 11

**Dans la première phrase de l'article 577-8/1 proposé, remplacer les mots «de au moins de vingt lots à l'exclusion des» par les mots «d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves,».**

## Justification

Le mot «caves» est ajouté aux lots privatifs dont il n'est pas tenu compte pour déterminer la limite des 20 lots privatifs.

En effet, tout comme il a été jugé inopportuun lors des débats à la Chambre de rendre obligatoire la mise en place d'un conseil de copropriété lorsque les 20 lots sont constitués de garages, il semble également inopportuun de l'imposer lorsque les 20 lots sont constitués de caves.

Christine DEFRAIGNE.  
Francis DELPÉRÉE.  
Martine Taelman.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.  
André du BUS de WARNAFFE.



Nr. 29 VAN DE HEER **DELPÉRÉE** C.S.

Art. 11

**In de tweede zin van het voorgestelde artikel 577-8/1, de woorden «Deze raad» vervangen door de woorden «Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars,».**

Verantwoording

Het wetsvoorstel beoogt in het algemeen een grotere transparantie in het beheer van de mede-eigendom, maar ook een daadwerkelijke deelname van de mede-eigenaars in dit beheer. In het licht van deze doelstelling is het onontbeerlijk dat de raad van mede-eigendom uitsluitend uit mede-eigenaars zou bestaan.

Deze maatregel zorgt voor transparantie en democratie binnen de mede-eigendom.

Nr. 30 VAN MEVROUW **DEFRAIGNE** C.S.

Art. 12

**Het voorgestelde artikel 577-8/2 vervangen als volgt :**

*«Art. 577-8/2. De algemene vergadering wijst jaarlijks een verificateur van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald.».*

Verantwoording

Dit amendement wil de hoedanigheid van de verificateur van de rekeningen verduidelijken. Het ontwerp dat de Kamer van volksvertegenwoordigers heeft aangenomen, bepaalt dat hij ofwel mede-eigenaar, ofwel een daartoe erkende expert is. Het begrip expert is echter geen bestaand juridisch begrip. Bijgevolg wordt voorgesteld dat de verificateur van de rekeningen al dan niet onder de mede-eigenaars wordt gekozen, naar gelang van de persoon die daarvoor op dat ogenblik het meest geschikt lijkt.

N° 29 DE M. **DELPÉRÉE** ET CONSORTS

Art. 11

**Dans la deuxième phrase de l'article 577-8/1 proposé, remplacer les mots «Ce conseil» par les mots «Ce conseil composé de seuls copropriétaires».**

Justification

Dans la philosophie générale de la loi qui vise à assurer une plus grande transparence dans la gestion de la copropriété mais également une participation effective des copropriétaires dans cette gestion, il est indispensable que le conseil de copropriété soit composé exclusivement de copropriétaires.

Cette mesure est un gage de transparence et de démocratie au sein de la copropriété.

Francis DELPÉRÉE.  
Christine DEFRAIGNE.  
Martine Taelman.  
André du BUS de WARNAFFE.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.

N° 30 DE MME **DEFRAIGNE** ET CONSORTS

Art. 12

**Remplacer l'article 577-8/2 proposé par ce qui suit :**

*«Art. 577-8/2. L'assemblée générale désigne annuellement un vérificateur aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.».*

Justification

Cet amendement vise à clarifier la qualité du vérificateur aux comptes. Le projet adopté par la Chambre des représentants indique qu'il est soit copropriétaire, soit expert agréé à cette fin. Or la notion d'expert n'est, en soi, pas une catégorie juridique existante. En conséquence, il est proposé que ce vérificateur aux comptes puisse être choisi parmi les copropriétaires ou non, selon le choix considéré le plus opportun à ce moment-là.

Christine DEFRAIGNE.  
Francis DELPÉRÉE.  
Martine Taelman.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.  
André du BUS de WARNAFFE.

Nr. 31 VAN DE HEER **DELPÉRÉE** C.S.

Art. 13

**In het onder A) voorgestelde tweede lid, de woorden «vordering tot bewaring van rechten» vervangen door de woorden «de vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten».**

Verantwoording

Wijziging voorgesteld door de Raad van State. Het Franse begrip «*voie de recours*» heeft niet het systematische karakter van het begrip «*demande*» — dat trouwens in de Nederlandse versie is opgenomen: «vordering». Er wordt dan ook voorgesteld de tekst te wijzigen en alleen het begrip «*demande*» te gebruiken. Op voorstel van de Raad van State wordt bovendien voorgesteld om melding te maken van zowel de bewarende als de dringende vorderingen. Deze laatste zijn nog niet in de ontwerp tekst opgenomen.

Nr. 32 VAN MEVROUW **DEFRAIGNE** C.S.

Art. 13

**In A), van de laatste zin van de tweede van de twee voorgestelde leden een onderscheiden lid maken.**

Verantwoording

Wijziging voorgesteld door de Raad van State. De zin die door dit amendement wordt verplaatst moet een onderscheiden lid vormen, daar die bepaling niet uitsluitend de vorderingen ingesteld door de syndicus betreft.

Nr. 33 VAN DE HEER **DELPÉRÉE** C.S.

Art. 13

**In C), in de voorgestelde §8, de volgende wijzigingen aanbrengen:**

**1° in de Franse tekst, de woorden «honoraires et dépenses de procédure» en de woorden «honoraires et dépenses» telkens vervangen door de woorden «honoraires et dépens».**

N° 31 DE M. **DELPÉRÉE** ET CONSORTS

Art. 13

**Dans le texte français du deuxième alinéa proposé au A), remplacer les mots «toute voie de recours à titre conservatoire» par les mots «toute demande urgente ou conservatoire».**

Justification

Modification suggérée par le Conseil d'État. La notion de «voie de recours» n'a pas le caractère systématique de la notion de «demande» — reprise par ailleurs dans la version néerlandaise du texte: «vordering». Aussi, il est proposé de modifier le texte de manière à ne faire apparaître que la notion de «demande». En outre, sur suggestion du Conseil d'État, il est proposé de viser à la fois les demandes conservatoires et urgentes, ces dernières n'étant pas encore visées dans le projet.

Francis DELPÉRÉE.  
Christine DEFRAIGNE.  
Martine Taelman.  
Philippe MAHOUX.  
André du BUS de WARNAFFE.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.

N° 32 DE MME **DEFRAIGNE** ET CONSORTS

Art. 13

**Dans le A), faire de la dernière phrase du deuxième alinéa proposé un alinéa distinct.**

Justification

Modification suggérée par le Conseil d'État. La phrase déplacée par le présent amendement doit constituer un alinéa séparé de l'alinéa 3, puisqu'elle ne concerne pas uniquement les actions intentées par le syndic.

Christine DEFRAIGNE.  
Francis DELPÉRÉE.  
Martine Taelman.  
Philippe MAHOUX.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.  
André du BUS de WARNAFFE.

N° 33 DE M. **DELPÉRÉE** ET CONSORTS

Art. 13

**Dans le C), dans le §8 proposé, apporter les modifications suivantes:**

**1° remplacer les mots «honoraires et dépenses de procédure» et les mots «honoraires et dépenses» chaque fois par les mots «honoraires et dépens».**

**2° Van de laatste zin van de voorgestelde § 8 een onderscheiden lid maken.**

**3° Paragraaf 8 aanvullen met een lid, luidende :**

*« Als de vordering volledig ongegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar bij aan de erelonen en kosten van de vereniging van mede-eigenaars. ».*

Verantwoording

1° De juiste Franse term voor « dépenses de procédure » is « dépens ».

2° Wijziging voorgesteld door de Raad van State, omwille van de duidelijkheid.

3° Amendement ter verduidelijking van het geval van de mede-eigenaar die voor de rechtbank ongelijk krijgt in zijn geschil met de vereniging van mede-eigenaars. In dat geval moet hij bijdragen aan de procedurekosten.

Nr. 34 VAN MEVROUW **DEFRAIGNE** C.S.

Art. 14

**In de Franse tekst van het voorgestelde A), § 1/1, tweede lid, de woorden « la dernière l'adresse » vervangen door de woorden « la dernière adresse ».**

Verantwoording

Tekstverbetering voorgesteld door de Raad van State.

Nr. 35 VAN DE HEER **DELPÉRÉE** C.S.

Art. 15

**Het voorgestelde artikel 577-11 vervangen als volgt :**

*« Art. 577-11. §1. In het vooruitzicht van de overdracht van de eigendom van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve op-*

**2° Faire de la dernière phrase du § 8 proposé un alinéa distinct.**

**3° Compléter le § 8 proposé par un alinéa rédigé comme suit :**

*« Si la prétention est déclarée totalement non fondée, le copropriétaire participe aux honoraires et dépens supportés par l'association des copropriétaires. »*

Justification

1°) La terminologie exacte pour se référer aux dépenses de procédure est « les dépens ».

2°) Modification suggérée par le Conseil d'État, par souci de clarté.

3°) Amendement visant à clarifier l'hypothèse du copropriétaire qui n'obtient pas gain de cause en justice lorsqu'il est en conflit avec l'association des copropriétaires. Dans une telle hypothèse, il a l'obligation de participer aux frais inhérents à la procédure.

Francis DELPÉRÉE.  
Christine DEFRAIGNE.  
Martine Taelman.  
Philippe MAHOUX.  
André du BUS de WARNAFFE.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.

N° 34 DE MME **DEFRAIGNE** ET CONSORTS

Art. 14

**Dans le texte français du A), dans le § 1<sup>er</sup>/1, alinéa 2, proposé, remplacer les mots « la dernière l'adresse » par « la dernière adresse ».**

Justification

Correction de forme suggérée par le Conseil d'État.

Christine DEFRAIGNE.  
Francis DELPÉRÉE.  
Martine Taelman.  
Philippe MAHOUX.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.  
André du BUS de WARNAFFE.

N° 35 DE M. **DELPÉRÉE** ET CONSORTS

Art. 15

**Remplacer l'article 577-11 proposé par ce qui suit :**

*« Art. 577-11. § 1<sup>er</sup>. Dans la perspective de la cession de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire*

treedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger; vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1<sup>o</sup> het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2<sup>o</sup> het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3<sup>o</sup> de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4<sup>o</sup> in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5<sup>o</sup> de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6<sup>o</sup> een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht van de eigendom van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1<sup>o</sup> het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2<sup>o</sup> een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan pas na die datum om betaling is verzocht;

3<sup>o</sup> een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1<sup>o</sup> le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;

2<sup>o</sup> le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3<sup>o</sup> la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;

4<sup>o</sup> le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5<sup>o</sup> les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années.

6<sup>o</sup> une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§ 2. En cas de transmission de la propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1<sup>o</sup> le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

2<sup>o</sup> un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

3<sup>o</sup> un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

5° in voorkomend geval het postinterventiedossier.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris stelt de partijen daarvan in kennis.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Als het postinterventiedossier te omvangrijk is om te fotokopiëren en samen met het antwoord van de syndicus te versturen, vermeldt die laatste in zijn briefwisseling waar het kan worden geraadpleegd.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in deze paragraaf, eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overdrachtsovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, verdeling of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betreffende privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachten §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar(s).

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittreedende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

5° le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure.

Les documents énumérés au § 1<sup>er</sup> sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire en informe les parties.

À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Pour le cas où le dossier d'intervention ultérieure est trop volumineux à photocopier et à adresser en même temps que la réponse du syndic, ce dernier indique dans son courrier l'endroit où le dossier d'intervention ultérieure peut être consulté.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au présent paragraphe, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention de cession et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

§ 3. En cas de transmission, de division ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1<sup>er</sup> et 2 sont à charge du/des copropriétaire(s) cédant.

§ 5. En cas de transmission de la propriété d'un lot:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant

*met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;*

*2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.*

*Onder « werkkapitaal » wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.*

*Onder « reservekapitaal » wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking. ».*

#### Verantwoording

Er werden maar liefst 9 amendementen ingediend om artikel 577-11 als voorgesteld in het oorspronkelijke wetsvoorstel (stuk Kamer, nr. 52-1334/1) te wijzigen, waarbij soms eenvoudige informatie werd vermengd met het verschuldigd zijn van deze of gene last. De structuur van het uiteindelijk aangenomen artikel 577-11 ontbeert samenhang en bevat overlappingsen. Wij stellen dan ook voor het artikel anders op te bouwen en enigszins anders te verwoorden.

De aangenomen tekst bevat twee informatieregelingen die elkaar grotendeels overlappen en waarvoor niet dezelfde regels gelden. Paragraaf 1 heeft betrekking op alle overdrachten, bevat geen uiterste termijn om de nieuwe mede-eigenaar in te lichten, belast de notaris ermee deze informatie bij ter post aangetekende brief op te vragen, en geeft de syndicus vijftien dagen om te antwoorden, terwijl § 3 enkel slaat op de verkoop en de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de verkoper om ten laatste voor de ondertekening van de verkoopsovereenkomst of het aankoopbod, deze informatie op te vragen en de syndicus geen termijn krijgt waarbinnen hij op het verzoek moet antwoorden. Deze opeenstapeling van vragen om informatie in de paragrafen 1 en 3 zorgt voor een onduidelijke tekst en rechtsonzekerheid.

Wij stellen voor de volgorde van de paragrafen om te keren, zodat in § 1, wordt begonnen met het informatieverzoek, dat logischerwijze voorafgaat aan de vraag van de schuld die behandeld wordt in § 2. De derde paragraaf behandelt dan het informeren van de syndicus door de optredende notaris bij overdracht, verdeling of splitsing van het eigendomsrecht.

Sedert de wet van 30 juni 1994 hebben de rechtspraak en de notarissen vragen bij de precieze datum van de overdracht van een private kavel. Moest hiervoor de datum van de voorlopige koopakte worden gebruikt, die van de authentieke akte of de vaste datum van de overdracht als bepaald in artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek? Zowel de notarissen als de rechtspraak opteren meestal voor de laatste mogelijkheid. Er wordt dan ook voorgesteld dit in de wettekst in te voegen. Anders blijft er twijfel bestaan over de datum en blijft dit een bron van rechtsonzekerheid.

*à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;*

*2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.*

*On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.*

*On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture. »*

#### Justification

Divers amendements, pas moins de 9 au total, ont été proposés en vue de modifier l'article 577-11 de la proposition de loi (doc. Chambre, n° 52-1334/1), initiale mélangeant parfois la question de la simple information et celle de la débiton de telle ou telle charge. Plus fondamentalement, la structure de l'article 577-11 telle qu'adopté par le projet actuel manque de cohérence et le texte présente des redondances. Pour ces raisons, nous proposons de restructurer l'article et d'en modifier quelque peu la rédaction.

Concernant la structure de l'article, le projet actuel tel qu'adopté nous présente deux systèmes d'information qui se recoupent en grande partie et qui ne sont pas soumis au même régime. Le § 1<sup>er</sup> concerne toutes les transmissions, n'impose pas de délai butoir pour informer le copropriétaire entrant, charge le notaire de procéder à cette demande d'information par lettre recommandée à la poste et le syndic d'y répondre dans les quinze jours, tandis que le § 3 du projet, s'appliquant à la seule vente, impose cette obligation dans le chef du notaire, de l'intermédiaire professionnel ou du vendeur en imposant d'y procéder au plus tard avant la signature de la convention de vente ou de l'offre d'achat et ne contraint le syndic à aucun délai pour communiquer ces informations au demandeur. Cette superposition de demandes d'informations dans le paragraphe § 1<sup>er</sup> et ensuite dans le § 3 du projet ne sert pas l'objectif de clarté et nuit à la sécurité juridique.

Nous proposons d'inverser l'ordre des paragraphes afin de commencer au § 1<sup>er</sup> par la question de l'information puisqu'elle précède logiquement et temporellement la question de la débiton qui fera l'objet du paragraphe 2. Le paragraphe 3 proposé reprend la question de l'information du syndic par le notaire instrumentant en cas de transmission, démembrement ou division du droit de propriété.

Depuis la loi du 30 juin 1994, la doctrine et la pratique notariale se sont interrogées sur la date précise de la transmission d'un lot privatif. Fallait-il prendre en considération la date du compromis de vente, celle de l'acte authentique voire la date certaine de la transmission définie par l'article 1328 du Code civil? Cette dernière hypothèse a été majoritairement consacrée par la pratique notariale et la doctrine. Il est, en conséquence, proposé de l'insérer dans le texte légal. Ne pas le faire reviendrait à maintenir le doute au sujet de cette date. Ceci serait à l'évidence source d'insécurité

De datum is belangrijk voor het opstellen van de rekeningen tussen de overdrager en de verkrijger van een privatieve kavel.

Paragraaf 1 betreft de inlichtingen die de verkrijger nodig heeft bij de overdracht van een onroerend goed. De verkrijger moet met kennis van zaken kunnen handelen en dus beschikken over deze informatie vóór de ondertekening van de overdracht, het aanbod of de voorlopige koopakte.

Het is in de praktijk ondenkbaar dat een immobiliëntransactie langer dan vijftien dagen geblokkeerd wordt omdat de verkrijger niet kan beschikken over de notulen van de algemene vergaderingen, de afrekeningen van de lasten of andere nuttige inlichtingen overeenkomstig de voorgestelde § 1. Wij stellen dan ook een termijn van vijftien dagen voor waarbinnen de syndicus de inlichtingen moet verstrekken.

Voor de meer algemene vraag van de notaris aan de syndicus als bedoeld in § 2, wordt voorzien in een termijn van 30 dagen. De inlichtingen die hier gevraagd worden, vergen enige voorbereiding van de syndicus. Hij moet dus genoeg tijd krijgen om de info te verzamelen.

In § 1 bepalen de indieners eveneens dat de notaris de partijen van het verzuim op de hoogte brengt als de syndicus de gevraagde informatie en documenten niet binnen vijftien dagen bezorgt. De transactie mag in dat geval niet geblokkeerd blijven.

In § 2, die in dit amendement § 3 is geworden, gaat het over de splitsing van het eigendomsrecht en vervolgens ten overvloede nog over de gevallen waarin de eigendom van een kavel bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning. De voorgestelde tekst schrapt de opsomming van de gevallen waarin het eigendomsrecht wordt gesplitst, zodat die herhaling wordt vermeden. Bovendien is in het huidige ontwerp de datum van overschrijving de datum waarop de operatie van kracht wordt, wat tot problemen kan leiden bij bijvoorbeeld overdracht van de eigendom van een kavel na een overlijden, omdat de overschrijving slechts betrekking heeft op de akten onder levenden. De datum van overschrijving is trouwens niet altijd makkelijk te bepalen gezien de mogelijke «navettes» van onvolledige dossiers die teruggestuurd worden door het hypotheekkantoor. Wij stellen dan ook voor de verwijzing naar de dag van overschrijving van de akte te schrappen. Aan de lijst met door de notaris te verstrekken gegevens, wordt ook de identificatie van de privatieve kavel toegevoegd. Dat is belangrijk voor de syndicus. Een mede-eigenaar kan bijvoorbeeld meerdere appartementen bezitten maar er slechts één verkopen. Dan moet de syndicus weten om welk appartement het gaat. De oorspronkelijke formulering van het voorstel is algemener en dus duidelijker dan de nieuwe formulering «van de nieuwe mede-eigenaar en het nieuwe adres van de partij die haar eigendomstitel afstaat».

Het vierde lid van § 1 van de aangenomen tekst van artikel 577-11 bepaalt «Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de vermelde schulden voor de periode na de datum van de eigendomsoverdracht». Deze toevoeging leidt tot verwarring en wij stellen dan ook voor die opnieuw te schrappen. Het is trouwens niet correct om te zeggen dat de verkrijger enkel de lasten draagt voor de periode na de overdracht van de eigendom, aangezien het criterium de invorderbaarheid van de betaling is; de verkrijger moet dan ook — behoudens andersluidende overeenkomst — de lasten dragen die zijn ontstaan voor de eigendomsoverdracht maar pas daarna invorderbaar zijn geworden.

Paragraaf 4 heeft eveneens betrekking op de informatie bepaald in § 1 van het ontwerp, verschaft in het kader van een overdracht,

juridique. Cette date est essentielle pour l'établissement des comptes entre le cédant et le cessionnaire d'un lot privatif.

Le § 1<sup>er</sup> proposé concerne des informations indispensables au cessionnaire en cas de cession d'un bien immobilier. Pour que la cession puisse se faire en connaissance de cause, ces informations doivent parvenir au cessionnaire avant la signature de la convention de cession, ou le cas échéant, de l'offre d'achat ou du compromis de vente.

Dans la pratique, il est inconcevable de bloquer une transaction immobilière plus de quinze jours sous prétexte que le cessionnaire n'aurait pas pu obtenir les procès-verbaux de l'assemblée générale, les décomptes de charges ou toute autre information utile conformément au § 1<sup>er</sup> proposé. C'est pourquoi nous proposons un délai de quinze jours pour la communication par le syndic des informations demandées.

Par contre, en ce qui concerne la demande adressée par le notaire au syndic dans le § 2, qui a une portée plus générale, un délai de 30 jours est prévu. Les informations demandées dans ce paragraphe requièrent une certaine préparation de la part du syndic. Il y a donc lieu de lui laisser un laps de temps suffisant pour les regrouper.

Au § 1<sup>er</sup>, les auteurs de l'amendement prévoient également qu'à défaut de réponse du syndic à la demande d'informations et de documents adressée par le notaire, etc. dans les 15 jours de cette demande, les parties sont averties de cette carence. Il faut, en effet, éviter que la transaction reste bloquée dans cette hypothèse.

Le § 2 du projet actuel, devenu § 3 dans le texte de l'amendement, vise le démembrement du droit de propriété et puis ensuite, de façon redondante, les hypothèses où le droit de propriété sur un lot est grevé d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit ou d'usage et d'habitation. Le texte proposé évite la redondance en supprimant l'énumération des cas de démembrement du droit de propriété. Par ailleurs, dans le projet actuel, la date à laquelle l'opération prend effet est la date de la transcription, ce qui peut poser problème, par exemple, en cas de transmission pour cause de mort puisque la transcription ne concerne que les actes entre vifs. Par ailleurs, la date de la transcription n'est pas toujours facile à déterminer compte tenu des éventuelles «navettes» de dossiers incomplets revenant du bureau des hypothèques. Nous suggérons donc de supprimer la référence au jour de la transcription de l'acte. Il est ajouté à la liste des données à communiquer par le notaire, l'identification du lot privatif concerné. Ceci est important pour le syndic. Il est, par exemple, possible qu'un copropriétaire soit propriétaire de plusieurs appartements et n'en vende qu'un. Il est alors important que le syndic sache lequel est vendu. Par ailleurs, vu la multiplicité des hypothèses visées, il nous paraît également que la formule initiale de la proposition «les personnes concernées» est plus pertinente, puisque plus générale, que la formule adoptée par le projet «du nouveau copropriétaire ainsi que de la nouvelle adresse de la partie qui cède son titre de propriété».

L'alinéa 4 du § 1 de l'article 577-11 du projet adopté prévoit que, sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, les dettes telles que définies aux quatre premiers points, sont dues par le copropriétaire entrant «concernant la période postérieure à la date du transfert de propriété». Cet ajout sème la confusion et, en conséquence, nous proposons de le supprimer considérant que les points en question sont suffisamment clairs. Il n'est, par ailleurs, pas correct de dire que l'acquéreur ne supporte que les charges qui concernent la période postérieure à la date du transfert de propriété puisque le critère est celui de la date d'exigibilité du paiement; l'acquéreur ayant à assumer, sauf convention contraire, les charges nées antérieurement à la date du transfert de propriété mais devenues exigibles après cette date.

Notons enfin que le § 4 projeté vise aussi les informations prévues au § 1<sup>er</sup> du projet, fournies dans le cadre de toute

tussen levenden of na overlijden; de termen «verkopende mede-eigenaar» zijn dus te eng. Er wordt voorgesteld ze te vervangen door de woorden «overdragende mede-eigenaars».

Ten slotte bepalen de indieners van het amendement, overeenkomstig amendement nr. 26 op artikel 10, dat de syndicus ook het postinterventiedossier moet doorgeven (§ 2, 5°).

Paragraaf 2, vijfde lid, bepaalt hoe het postinterventiedossier kan worden geraadpleegd als het te omvangrijk is om per post te versturen. Voor grote gebouwen kan dit dossier alleen immers meerdere kilo's wegen of een hele kast vullen.

Nr. 36 VAN MEVROUW DEFRAIGNE C.S.

Art. 15/1 (nieuw)

**Een artikel 15/1 invoegen, luidende :**

« Art. 15/1. In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-11/1 ingevoegd, luidende :

« Art. 577-11/1. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen ». ».

Verantwoording

Dit amendement stelt voor om de afhouding van achterstallen op lasten door de notaris verplicht te maken, met betaling aan de syndicus indien de verkoper daarmee instemt of de schuldvordering zeker, opeisbaar en niet langer betwistbaar is. Het is niettemin evident dat achterstallen op lasten geen bevoorrechte hypothecaire schulden zijn, of hypothecaire schulden die in principe het voorwerp zijn van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

transmission, entre vifs ou pour cause de mort, les termes de «copropriétaire vendeur» sont, par conséquent, trop étroits. Il est suggéré de les remplacer par les termes de «copropriétaire cédant».

Enfin, parmi les informations et documents à transmettre par le syndic lors de la transmission de la propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort, les auteurs de l'amendement prévoient, conformément à l'amendement n° 26 introduit à l'article 10 du présent projet de loi, la transmission du dossier d'intervention ultérieure (§ 2, 5°).

Le § 2, al 5 prévoit les modalités de consultation du dossier d'intervention ultérieure lorsqu'il est trop volumineux pour être envoyé par la poste. En effet, pour de gros immeubles, ce dossier pourra — à lui seul- peser des kilos ou remplir une armoire !

Francis DELPÉRÉE.  
Christine DEFRAIGNE.  
Martine Taelman.  
André du BUS de WARNAFFE.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.

N° 36 DE MME DEFRAIGNE ET CONSORTS

Art. 15/1 (nouveau)

**Insérer un article 15/1 rédigé comme suit :**

« Art. 15/1. Dans le même Code, il est inséré un article 577-11/1 rédigé comme suit :

« Art. 577-11/1. Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers hypothécaires, privilégiés ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant doit en aviser le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession.

À défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt-exécution notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception dudit acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant ». ».

Justification

Le présent amendement propose de mettre en place la retenue obligatoire par le notaire des arriérés de charges avec paiement au syndic moyennant l'accord du vendeur ou lorsque la créance est certaine, exigible et plus susceptible de recours. Cependant, il est évident que les arriérés de charges ne constituent pas des créances hypothécaires, privilégiées ou ayant fait l'objet, en principe, d'une saisie-arrêt ou une cession de créance.



Bij ontstentenis van instemming van de verkoper, beschikt de syndicus over een termijn om een bewarend of uitvoerend derdenbeslag uit te voeren.

Nr. 37 VAN DE HEER **DELPÉRÉE** C.S.

Art. 17/1 (nieuw)

**Een artikel 17/1 invoegen, luidende :**

« Art. 175/1. Artikel 577-14 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met een tweede lid, luidende :

« De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen. » »

Verantwoording

Wijziging voorgesteld door de Raad van State. Het tweede lid van ontwerpartikel 18 wordt verplaatst naar artikel 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat de regels betreffende de gedwongen mede-eigendom van onroerende goederen van dwingend recht zijn. Deze plaats lijkt geschikter dan ontwerpartikel 18, aangezien deze regel van permanente aard is en artikel 18 betrekking heeft op de inwerkingtreding en de overgangsbepalingen van het wetsontwerp.

Bovendien wordt dit lid herschreven, omdat in het geval dat bepalingen niet stroken met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de gedwongen mede-eigendom van onroerende goederen of groepen van onroerende goederen, de naar de Senaat overgezonden tekst bepaalt dat zij « niet van toepassing [zijn] en worden geacht te zijn vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen ».

Aangezien de bepalingen van dwingend recht zijn, is het juridisch correcter om aan te geven dat de nieuwe bepalingen gewoon in de plaats komen van de bepalingen die niet stroken met de wet.

Nr. 38 VAN MEVROUW **DEFRAIGNE** C.S.

Art. 18

**In dit artikel de volgende wijzigingen aanbren-  
gen :**

**1° in het eerste lid, de woorden « op elk onroerend goed of groep van onroerende goederen die beantwoorden aan de in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde voorwaarden » doen vervallen;**

À défaut d'accord du vendeur, le syndic dispose d'un délai pour effectuer une saisie-arrêt conservatoire ou d'exécution.

Christine DEFRAIGNE.  
Francis DELPÉRÉE.  
Martine Taelman.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.  
André du BUS de WARNAFFE.

N° 37 DE M. **DELPÉRÉE** ET CONSORTS

Art. 17/1 (nouveau)

**Insérer un article 17/1 rédigé comme suit :**

« Art. 17/1. L'article 577-14 du même Code, est complété par un alinéa 2 rédigé comme suit :

« Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur. » »

Justification

Modification suggérée par le Conseil d'État: il s'agit du déplacement de l'alinéa 2 de l'article 18 du projet de loi dans l'article 577-14 du Code civil, qui dispose que les règles relatives à la copropriété forcée des immeubles sont impératives. Cet emplacement semble plus judicieux que l'article 18 du projet vu que la présente règle a un caractère permanent et que l'article 18 vise l'entrée en vigueur et les dispositions transitoires du projet de loi.

Par ailleurs, cet alinéa est réécrit car dans l'hypothèse où des dispositions s'opposent aux dispositions du Code civil en matière de copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles, le texte tel que transmis au Sénat, stipule que celles-ci « sont inapplicables et réputées remplacées par les dispositions légales correspondantes ».

Étant donné que les dispositions sont impératives, il est juridiquement plus correct de stipuler que les dispositions nouvelles remplacent purement et simplement les dispositions contraires à la loi.

Francis DELPÉRÉE.  
Christine DEFRAIGNE.  
Martine Taelman.  
André du BUS de WARNAFFE.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.

N° 38 DE MME **DEFRAIGNE** ET CONSORTS

Art. 18

**Apporter les modifications suivantes :**

**1° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, supprimer les mots « à tout immeuble ou groupe d'immeubles qui répondent aux conditions prévues à l'article 577-3 du Code civil, »;**

**2° het tweede lid doen vervallen;**

**3° in het derde lid, het woord « echter » doen vervallen.**

## Verantwoording

1° Wijziging voorgesteld door de Raad van State. Het is onnodig om geschrapte, vanzelfsprekende woorden te herhalen.

2° Wijziging voorgesteld door de Raad van State. Dit hangt samen met de invoeging in het wetsontwerp van artikel 17/1, dat het lid dat in dit amendement wordt geschrapt overneemt en wijzigt. Zo wordt deze bepaling vervat in het artikel dat de dwingende aard van de bepalingen betreffende het mede-eigendom instelt.

3° Tekstwijziging.

Nr. 39 VAN MEVROUW Taelman

## Art. 5

**Het voorgestelde artikel 577-4 /1 vervangen door wat volgt :**

*« Art. 577-4/1. Indien overeenkomstig artikel 577-3, vierde lid wordt voorzien in de vorming van een subonverdeeldheid kan in de basisakte ten aanzien van het betreffende deel van het gebouw of van de groep van gebouwen een afzonderlijke vergadering gecreëerd worden, voor limitatief opgesomde aangelegenheden die noodzakelijk zijn voor het behoud en het beheer van betreffende deel van het gebouw. De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars machtigt deze vergadering om voor de derhalve afgebakende aangelegenheden beslissingen te nemen in haar naam. »*

## Verantwoording

In de huidige versie van het wetsontwerp wordt ten aanzien van de subonverdeeldheden voorzien in de creatie van een secundaire vereniging van mede-eigenaars. Meerdere verenigingen van mede-eigenaars zouden derhalve kunnen bestaan binnen één en dezelfde mede-eigendom of groep van gebouwen, elk met hun eigen regelgeving en specifieke belangen.

Het bestaan van verschillende «subverenigingen» binnen één en dezelfde mede-eigendom, waarbij elke subvereniging er een andere manier van werken kan op nahouden, elke subvereniging zijn eigen regels en belangen kan nastreven, elke subvereniging overruled kan worden door de overkoepelende vereniging van mede-eigenaars die op zich wederom tegenstrijdige belangen kan hebben en andere werkwijzen kan hanteren, komt de duidelijkheid en de transparantie van de mede-eigendom niet ten goede. Door de

**2° supprimer l'alinéa 2;**

**3° dans l'alinéa 3, remplacer les mots « Toutefois, le Roi » par « Le Roi ».**

## Justification

1° Modification suggérée par le Conseil d'État, dans la mesure où il est inutile de rappeler les mots supprimés, allant de soi.

2° Modification suggérée par le Conseil d'État, en lien avec l'insertion de l'article 17/1 dans le projet de loi, qui reprend l'alinéa supprimé par le présent amendement, en l'adaptant. De telle sorte, cette disposition est contenue dans l'article qui fonde le caractère impératif des dispositions relatives à la copropriété.

3° Modification textuelle.

Christine DEFRAIGNE.  
Francis DELPÉRÉE.  
Martine Taelman.  
Philippe MAHOUX.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.  
André du BUS de WARNAFFE.

N° 39 DE MME Taelman

## Art. 5

**Remplacer l'article 577-4 /1 proposé par ce qui suit :**

*« Art. 577-4/1. Si la création d'une sous-indivision est prévue conformément à l'article 577-3, alinéa 4, l'acte de base peut créer, pour la partie concernée de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, une assemblée distincte compétente pour des matières énumérées limitativement qui sont nécessaires en vue de la conservation et de la gestion de la partie concernée de l'immeuble. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires habilite cette assemblée à prendre en son nom des décisions pour les matières ainsi délimitées. »*

## Justification

Tel qu'il est actuellement rédigé, le projet de loi prévoit, pour les sous-indivisions, la création d'une association secondaire des copropriétaires. Il pourrait donc exister plusieurs associations de copropriétaires au sein d'une même copropriété ou groupe d'immeubles, avec chacune leurs règles propres et leurs intérêts spécifiques.

L'existence, au sein d'une même copropriété, de plusieurs «sous-associations» qui peuvent chacune adopter un mode de fonctionnement différent, se doter de règles propres et défendre des intérêts spécifiques, les décisions de chaque sous-association pouvant être infirmées par l'association faitière des copropriétaires qui peut, à son tour, avoir des intérêts contradictoires et d'autres modes de fonctionnement, n'est pas propice à la clarté et à la transparence de la copropriété. Par la multitude des décisions, on

veelheid aan beslissingen dreigt men het overzicht te verliezen, wat niet strookt met de bedoeling van het huidige wetsontwerp.

In het voorgestelde artikel kan aan een subonverdeeldheid tevens de rechtspersoonlijkheid toegekend mits voldaan wordt aan bepaalde vereisten. Aldus zouden binnen de mede-eigendom verschillende instanties bestaan die over de rechtspersoonlijkheid beschikken.

Het bestaan van verschillende rechtspersoonlijkheden op verschillende niveaus kan tot gevolg hebben dat een subvereniging kan procederen tegen de hoofdvereniging en andersom, alsook subverenigingen tegen elkaar. Tevens kunnen er zich bevoegdheidsconflicten tussen de sub- en hoofdvereniging voordoen. Het aantal onenigheden binnen een gebouw of groep van gebouwen dreigt derhalve te escaleren. Meer en meer bevoegdheidsconflicten zullen aanhangig gemaakt worden bij een rechter, waardoor de mede-eigendom in een vacuüm van besluiteloosheid dreigt te verworden.

In elke subonverdeeldheden kan in navolging van het huidige wetsvoorstel een aparte syndicus aangesteld worden. Elke syndicus zal de belangen dienen van de vereniging van mede-eigenaars waarvoor hij dient op te treden. In de overkoepelende vereniging van mede-eigenaars zullen derhalve verschillende syndici aanwezig zijn die er elk een andere agenda op nahouden. Het zal met ander woorden nog moeilijker worden om binnen een deel van een gebouw of een groep van gebouwen tot een beslissing te komen die door de andere delen wordt ondersteund

Door een dergelijke regeling in te voeren dreigt de transparantie van de mede-eigendom aldus volledig verloren te gaan. Vandaar dat het beter zou zijn om af te stappen van het principe om secundaire verenigingen met aparte rechtspersoonlijkheid op te richten. Toch mag men ook niet blind zijn voor de realiteit van grote onverdeeldheden en erkennen dat in sommige gevallen er nood kan zijn aan een subonverdeeldheid. Daarom strekt dit amendement ertoe dat de algemene vergadering een subonverdeeldheid kan oprichten die gemachtigd is om voor limitatief opgesomde aangelegenheden die noodzakelijk zijn voor het behoud en het beheer van de betreffende deel van het gebouw, eigen beslissingen te nemen voor haar deel. Het is de algemene vergadering van mede-eigenaars die uiteraard steeds de machtiging kan beperken, uitbreiden of ongedaan maken.

#### Nr. 40 VAN MEVROUW Taelman

(Subamendement op amendement nr. 16)

##### Art. 8

**Het voorgestelde artikel 577-6, § 2, eerste lid, vervangen als volgt :**

*« Ieder jaar moet er minstens één algemene vergadering worden gehouden. De algemene vergadering bepaalt de datum waarop deze jaarlijkse algemene vergadering het daarop volgend jaar wordt gehouden. »*

Verantwoording

Het voorgestelde artikel 8 bepaalt dat er ieder jaar minstens één algemene vergadering moet worden gehouden op de in het reglement van mede-eigendom statutair vastgelegde datum.

risque de ne plus avoir de vue globale, ce qui va à l'encontre de l'objectif du présent projet de loi.

L'article proposé permet aussi de doter une sous-indivision de la personnalité juridique, moyennant le respect de certaines conditions. Il y aurait donc au sein de la copropriété plusieurs instances qui seraient dotées de la personnalité juridique.

L'existence à plusieurs niveaux d'une pluralité d'entités dotées de la personnalité juridique pourrait avoir pour conséquence qu'une sous-association peut engager une procédure contre l'association principale et vice versa ou que les sous-associations peuvent s'attaquer mutuellement en justice. Il pourrait aussi naître des conflits de compétences entre les sous-associations et l'association faitière. Le nombre de différends au sein d'un immeuble ou groupe d'immeubles risque donc d'exploser. Un nombre croissant de conflits de compétence seront portés devant les juridictions, ce qui risque de plonger la copropriété dans un vide décisionnel.

Le projet de loi à l'examen prévoit qu'un syndic distinct peut être désigné dans chaque sous-indivision. Chaque syndic servira les intérêts de l'association des copropriétaires qu'il représente. L'association faitière des copropriétaires comptera donc en son sein plusieurs syndics ayant chacun leur propre agenda. Bref, il sera encore plus difficile d'arriver, au sein d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles, à une décision qui recueille le soutien des autres parties.

L'instauration d'un tel régime risque de faire perdre toute transparence à la copropriété. Il serait dès lors préférable d'abandonner le principe des associations secondaires dotées de la personnalité juridique. Mais il ne faut pas non plus être aveugle face à la réalité des grandes indivisions et force est de reconnaître qu'une sous-indivision peut s'avérer nécessaire dans certains cas. Aussi le présent amendement tend-il à permettre à l'assemblée générale de créer une sous-indivision habilitée à prendre des décisions pour la partie qui la concerne, pour un certain nombre de matières limitées et nécessaires à la conservation et à la gestion de la partie en question de l'immeuble. L'assemblée générale des copropriétaires peut naturellement toujours limiter, étendre ou annuler le mandat conféré.

#### N° 40 DE MME Taelman

(Sous-amendement à l'amendement n° 16)

##### Art. 8

**Remplacer l'article 577-6, § 2, alinéa 1er, proposé, par ce qui suit :**

*« Chaque année, au moins une assemblée générale doit se tenir. L'assemblée générale fixe la date à laquelle cette assemblée générale se tient l'année suivante. »*

Justification

L'article 8 proposé prévoit qu'au moins une assemblée générale doit se tenir chaque année à la date statutaire fixée dans le règlement de la copropriété.

De praktijk leert dat op vraag van de mede-eigenaars de datum voor het houden van de algemene vergadering meerdere keren kan wijzigen. In de huidige context is het dus noodzakelijk om voor iedere wijziging van de datum van de algemene vergadering een wijziging van het reglement van mede-eigendom te laten gebeuren, wat de nodige rompslomp en kosten met zich meebrengt.

Het is bijvoorbeeld heel goed mogelijk dat de statutair vastgesteld datum in een vakantieperiode ligt. Zo kan de statutair vastgelegde vergadering plaatsvinden in de krokusvakantie, de paasvakantie, etc. Dit kan tot gevolg hebben dat op deze algemene vergadering het vereiste aantal aanwezigen niet behaald wordt en er een tweede vergadering zal moeten gepland worden. Dit zou dus onnodige bijkomende kosten tot gevolg kunnen hebben.

De datum voor het houden van de algemene vergadering kan tevens gewijzigd worden omwille van eventuele vakantieplannen van de voorzitter van de algemene vergadering, of van de syndicus.

Het gevaar bestaat er tevens in dat het vastleggen van een vaste datum voor syndici die actief zijn in meerdere mede-eigendommen tot gevolg kan hebben dat meerdere algemene vergaderingen op dezelfde dag zullen moeten plaatsvinden, en mogelijk overlappen, waardoor de syndicus in het slechtste geval zelf niet kan aanwezig zijn op de algemene vergadering.

Het fixeren van een datum of een periode kan alleen maar praktische problemen opleveren. Bij een eventuele wijziging moet enerzijds het reglement gewijzigd worden.

Anderzijds zijn er extra kosten verbonden aan deze wijziging. De aanpassing van het reglement dient noodzakelijkerwijs via een authentieke akte te gebeuren (art. 577-4, § 1 BW). Ook hier zullen notarissen en promotoren reeds een datum/periode kunnen vaststellen, wat gevolgen zal hebben voor de latere syndici van het gebouw.

#### Nr. 41 VAN MEVROUW Taelman

##### Art. 10

**In letter C), het voorgestelde § 2, eerste lid, aanvullen met de woorden « en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad om dan in de Kruispuntbank van ondernemingen te worden opgenomen. ».**

##### Verantwoording

Hoewel de verenigingen van mede-eigenaars reeds zijn opgenomen in de kruispuntbank van ondernemingen (KBO) zou het echter niet slecht zijn om hierin ook de gegevens van de syndicus op te nemen.

Enerzijds worden de gegevens van de betreffende vereniging, die in dit wetsontwerp woonplaats kiest bij de syndicus, aldus duidelijk wettelijke gegevens. Anderzijds zal het hierdoor ook mogelijk worden dat elke derde, zonder zich te moeten verplaatsen naar de betreffende mede-eigendom, kennis kan nemen van de gegevens van de syndicus.

Het zou er tevens makkelijker op worden om diegenen die het beroep van syndicus illegaal uitoefenen op te sporen, alsook om de verenigingen van mede-eigenaars te informeren of de betrokkene gerechtigd is om als syndicus op te treden.

La pratique enseigne que la date de la tenue de l'assemblée générale peut être modifiée à plusieurs reprises à la demande des copropriétaires. Dans le contexte actuel, il est dès lors nécessaire de faire modifier le règlement de la copropriété à chaque modification de la date de l'assemblée générale, avec toute la paperasserie et les frais qui en découlent.

Il se peut par exemple, que la date statutaire fixée tombe en période de vacances. L'assemblée fixée statutairement peut tomber pendant les vacances de carnaval, de Pâques, etc. Il se peut donc que, de ce fait, le quorum de présence ne soit pas atteint à cette assemblée générale et qu'une deuxième assemblée doive être prévue, entraînant ainsi des coûts supplémentaires superflus.

La date de la tenue de l'assemblée générale peut également être modifiée en raison d'éventuels projets de vacances du président de l'assemblée générale ou du syndic.

Quand l'assemblée doit avoir lieu à une date fixe, le danger pour les syndics qui sont actifs dans plusieurs co-propriétés est aussi que plusieurs assemblées générales aient lieu le même jour et se chevauchent, ce qui, dans le pire des cas, empêcherait même le syndic d'être présent à l'assemblée générale.

La fixation d'une date ou d'une période pose inévitablement des problèmes pratiques. Toute modification éventuelle requiert une modification du règlement, avec des coûts supplémentaires à la clé.

L'adaptation du règlement, doit obligatoirement se faire par acte authentique (art. 577-4, § 1<sup>er</sup> Code civil). Pour cela aussi, les notaires et les promoteurs pourront déjà fixer une date/période, ce qui aura des conséquences pour les syndics ultérieurs du bâtiment.

#### N° 41 DE MME Taelman

##### Art. 10

**Au point C, compléter le § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, proposé, par les mots « , et publié au Moniteur belge en vue de figurer dans la Banque-Carrefour des Entreprises ».**

##### Justification

Bien que les associations de copropriétaires figurent déjà dans la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE), il serait bon d'y faire figurer aussi les données relatives au syndic.

Tout d'abord, les données relatives à l'association qui élit domicile chez le syndic en vertu du projet de loi à l'examen, deviendraient ainsi des informations à valeur clairement légale. Ensuite, cela permettrait à tout tiers de prendre connaissance des données d'un syndic sans devoir faire le déplacement jusqu'à la copropriété concernée.

Cela permettrait en outre de repérer plus facilement les personnes qui exercent illégalement la profession de syndic et d'indiquer aux associations de copropriétaires si l'intéressé a le droit d'agir en tant que syndic.

Door deze inschrijving in de KBO wordt het dus noodzakelijk om de benoeming van de syndicus te publiceren in het *Belgisch Staatsblad*.

#### Nr. 42 VAN MEVROUW Taelman

##### Art. 10

**In letter C), in het voorgestelde § 2, derde lid, de woorden « en de registratie in de bijlage bij het Belgisch Staatsblad moeten » invoegen tussen de woorden « De aanplakking van het uittreksel » en de woorden « moet geschieden door toedoen ».**

##### Verantwoording

Hoewel de verenigingen van mede-eigenaars reeds zijn opgenomen in de Kruispuntbank voor ondernemingen (KBO) zou het echter niet slecht zijn om hierin ook de gegevens van de syndicus op te nemen.

Eenzijds worden de gegevens van de betreffende vereniging, die in dit wetsontwerp woonplaats kiest bij de syndicus, aldus duidelijk wettelijke gegevens. Anderzijds zal het hierdoor ook mogelijk worden dat elke derde, zonder zich te moeten verplaatsen naar de betreffende mede-eigendom, kennis kan nemen van de gegevens van de syndicus.

Het zou er tevens makkelijker op worden om diegenen die het beroep van syndicus illegaal uitoefenen op te sporen, alsook om de verenigingen van mede-eigenaars te informeren of de betrokkene gerechtigd is om als syndicus op te treden.

Door deze inschrijving in de KBO wordt het dus noodzakelijk om de benoeming van de syndicus te publiceren in het *Belgisch Staatsblad*.

#### Nr. 43 VAN MEVROUW Taelman

(Subamendement op amendement nr. 23)

##### Art. 10

**Het voorgestelde 2<sup>o</sup> aanvullen met de volgende zin :**

*« Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, moet hij schriftelijk de syndicus hiervan op de hoogte stellen. »*

##### Verantwoording

Het vaststellen van een minimumtermijn voor het versturen van het verslag kan nuttig zijn en een zekere vorm van uniformiteit geven, maar toch moet rekening gehouden worden met de financiële gevolgen van deze regel. Om een bewijs te kunnen leveren dat het verslag binnen de gestelde termijn werd verstuurd, zal de syndicus verplicht zijn dit per aangetekend schrijven te doen. Dit kan niet de bedoeling zijn, vandaar dat de dertig dagen als een termijn van orde gezien moet worden en dat de mede-eigenaar bij het verstrijken van deze termijn de syndicus schriftelijk op de hoogte dient te brengen.

Cette inscription à la BCE impose donc de publier la nomination du syndic au *Moniteur belge*.

#### N° 42 DE MME Taelman

##### Art. 10

**Au point C, remplacer le § 2, alinéa 3, proposé par ce qui suit : « L'affichage de l'extrait et son enregistrement dans l'annexe au Moniteur belge se font à la diligence du syndic. »**

##### Justification

Bien que les associations de copropriétaires figurent déjà dans la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE), il serait bon d'y faire figurer aussi les données relatives au syndic.

Tout d'abord, les données relatives à l'association qui élit domicile chez le syndic en vertu du projet de loi à l'examen, deviendraient ainsi des informations à valeur clairement légale. Ensuite, cela permettrait à tout tiers de prendre connaissance des données d'un syndic sans devoir faire le déplacement jusqu' à la copropriété concernée.

Cela permettrait en outre de repérer plus facilement les personnes qui exercent illégalement la profession de syndic et d'indiquer aux associations de copropriétaires si l'intéressé a le droit d'agir en tant que syndic.

Cette inscription à la BCE impose donc de publier la nomination du syndic au *Moniteur belge*.

#### N° 43 DE MME Taelman

(Sous-amendement à l'amendement n° 23)

##### Art. 10

**Compléter le 2<sup>o</sup> proposé par la phrase suivante :**

*« Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai prévu, il doit en informer le syndic par écrit. »*

##### Justification

La fixation d'un délai minimum pour l'envoi du procès-verbal peut être utile et assurer une certaine uniformité, mais il convient de tenir compte des conséquences financières. Pour pouvoir prouver que le procès-verbal a été envoyé dans le délai imparti, le syndic devra envoyer un courrier recommandé. Tel ne saurait être l'objectif poursuivi. Par conséquent, les trente jours doivent être considérés comme un délai d'ordre et le copropriétaire est tenu d'informer le syndic par écrit à l'expiration de ce délai.

## Nr. 44 VAN MEVROUW TAELMAN

## Art. 10

**In K, in het voorgestelde 11<sup>o</sup>, de woorden «niet privaatieve» invoegen tussen de woorden «te nemen van alle» en de woorden «documenten of gegevens».**

## Verantwoording

Wat betreft de inzage in de documenten van de mede-eigendom moet in het wetsontwerp een beperking worden ingevoegd omwille van de bescherming van privacy en private levenssfeer van de mede-eigenaars. De voorgestelde bepaling maakt het mogelijk dat ingeval van een gerechtelijke procedure tegen een niet-betalende mede-eigenaar ook de wanbetalers zelf inzage heeft in alle stukken waar zij eigenlijk tegenpartij zijn. Daarnaast kan een syndicus mogelijks beschikken over vertrouwelijke documenten (bijvoorbeeld overeenkomst tot schuldbemiddeling van een mede-eigenaar) die bij het algemeen inzagerecht ook door andere mede-eigenaars kunnen ingezien worden.

## Nr. 45 VAN MEVROUW TAELMAN

## Art. 13

**Letter B) vervangen door wat volgt :**

*« B) paragraaf 2, tweede lid, wordt vervangen als volgt :*

*« Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond. »*

## Verantwoording

Het feit dat iedere mede-eigenaar drie maanden tijd heeft vanaf de verzending van de notulen om bij de rechter een verzoek in te dienen om een beslissing van de algemene vergadering te laten vernietigen, heeft tot gevolg dat omwille van het verkrijgen van een vaste datum, de notulen derhalve aangetekend zullen moeten verstuurd worden, wat wederom extra kosten met zich meebrengt.

Om deze extra kosten te vermijden is het dus wenselijke om te voorzien in een zelfde regeling als voorzien in het voor artikel 577-8, § 4, 2<sup>o</sup> voorgestelde amendement.

Iedere mede-eigenaar beschikt alsnog over een termijn van drie maanden om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, nadat de termijn voor het opvragen van de notulen is verstreken.

Martine TAELMAN.

N<sup>o</sup> 44 DE MME TAELMAN

## Art. 10

**Dans le 11<sup>o</sup> proposé au point K, insérer les mots «à caractère non privé» après les mots «tous les documents ou informations».**

## Justification

Afin de protéger la vie privée des copropriétaires, il y a lieu d'introduire, dans le projet de loi, une restriction en ce qui concerne l'accès aux documents relatifs à la copropriété. La disposition proposée a pour conséquence que lorsqu'une procédure judiciaire est engagée à l'encontre d'un copropriétaire en défaut de paiement, les mauvais payeurs peuvent eux aussi avoir accès à tous les documents relatifs aux affaires dans lesquelles ils sont en fait la partie adverse. En outre, un syndic peut disposer de documents confidentiels (par exemple une convention de médiation de dettes d'un copropriétaire) auxquels d'autres copropriétaires peuvent aussi avoir accès dans le cadre du droit de consultation général.

N<sup>o</sup> 45 DE MME TAELMAN

## Art. 13

**Remplacer le point B par la disposition suivante :**

*« B) le paragraphe 2, alinéa 2, est remplacé par ce qui suit :*

*« Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu ».*

## Justification

Le fait que chaque copropriétaire dispose de trois mois à compter de la date d'envoi du procès-verbal pour demander au juge d'annuler une décision de l'assemblée générale, aura pour conséquence qu'il faudra envoyer le procès-verbal par recommandé pour obtenir une date précise, ce qui entraînera à nouveau des frais supplémentaires.

En vue d'éviter ces frais supplémentaires, il est donc souhaitable de prévoir une réglementation identique à celle proposée dans l'amendement à l'article 577-8, § 4, 2<sup>o</sup>.

Après l'expiration du délai prévu pour demander l'envoi du procès-verbal, tout copropriétaire disposera encore d'un délai de trois mois pour annuler ou réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

## Nr. 46 VAN DE HEER MAHOUX

## Art. 4

**Onder C), de woorden « of juridische deskundige » doen vervallen.**

## Verantwoording

Zoals de Raad van State aangeeft in zijn advies van 24 november 2009 betreffende het voorliggende wetsontwerp, is het begrip «juridische deskundige» in geen enkele wets- of verordening-bepaling verankerd. Het dient dan ook uit het ontwerp te worden weggelaten.

## Nr. 47 VAN DE HEER MAHOUX

## Art. 10

**Onder C), de volgende wijzigingen aanbrengen :**

**1° in de voorgestelde § 2, tussen het eerste en het tweede lid, een lid invoegen luidende :**

*« Dit uittreksel uit de akte dient eveneens binnen acht dagen te worden medegedeeld aan het Belgisch Staatsblad, zodat het daarin gepubliceerd kan worden, om opgenomen te worden in de Kruispuntbank van ondernemingen ».*

**2° in het derde lid van dezelfde paragraaf, de woorden « moet geschieden » vervangen als volgt : « en de inschrijving in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad moeten geschieden ».**

## Verantwoording

Hoewel de verenigingen van mede-eigenaars reeds opgenomen zijn in de kruispuntbank van ondernemingen, is het geen slecht idee ook de gegevens van de syndicus erbij te zetten.

Eenzijds worden de gegevens van de betrokken vereniging, die volgens het wetsontwerp woonplaats kiest op de woonplaats van de syndicus, daardoor duidelijk wettelijke gegevens. Anderzijds kan ook elke derde op die manier kennis nemen van de gegevens over een syndicus, zonder zich daarvoor te moeten verplaatsen naar de betreffende mede-eigendom.

Het wordt dan veel gemakkelijker om de personen op te sporen die illegaal de functie van syndicus uitoefenen en ook om aan de verenigingen van mede-eigenaars te laten weten of de betrokkene bevoegd is om op te treden als syndicus.

Door de inschrijving bij de bovenvermelde kruispuntbank moet men dus noodzakelijkerwijze de benoeming van de syndicus in het *Belgisch Staatsblad* bekend maken.

## N° 46 DE M. MAHOUX

## Art. 4

**Dans le C), supprimer les mots « ou d'un expert juridique ».**

## Justification

Comme l'indique le Conseil d'État dans son avis du 24 novembre 2009, relatif au projet à l'examen : « *la notion d'« expert juridique » n'est consacrée par aucune disposition légale ou réglementaire. [...] la référence à cette notion doit, dès lors, être omise du projet* ».

## N° 47 DE M. MAHOUX

## Art. 10

**Apporter au C) les modifications suivantes :**

**1° Au § 2 proposé, insérer entre l'alinéa 1<sup>er</sup> et l'alinéa 2 un alinéa rédigé comme suit :**

*« Cet extrait d'acte doit également être transmis dans les 8 jours au Moniteur belge pour y être publié, afin qu'il soit inscrit à la Banque carrefour des entreprises ».*

**2° Dans l'alinéa 3 du même §, remplacer les mots « se fait » par les mots « et l'enregistrement dans les annexes du Moniteur belge se font ».**

## Justification

Bien que les associations de copropriétaires soient déjà reprises dans la banque-carrefour des entreprises (BCE), il ne serait pas mauvais d'y intégrer aussi les données du syndic.

D'une part, les données de l'association concernée, qui, dans ce projet de loi, élit domicile chez le syndic, deviennent ainsi clairement des données légales. D'autre part, cela permet aussi à chaque tiers de prendre connaissance des données relatives à un syndic sans devoir se déplacer vers la copropriété concernée.

Il serait ainsi également plus facile de dépister ceux qui exercent la profession de syndic de façon illégale, ainsi que de communiquer aux associations de copropriétaires si l'intéressé est habilité à intervenir à titre de syndic.

Par cette inscription à la BCE il est donc indispensable de publier la nomination du syndic au *Moniteur belge*.

## Nr. 48 VAN DE HEER MAHOUX

## Art. 10

**Onder K), in het voorgestelde 11<sup>o</sup>, tussen de woorden « over de mede-eigendom, » en de woorden « en wel op alle wijzen », de woorden « voor zover zij de persoonlijke levenssfeer van de mede-eigenaars niet schenden » invoegen.**

## Verantwoording

De inzage die de mede-eigenaars krijgen in de verschillende documenten dient beperkt te worden.

Bepaalde informatie in die documenten hoeft niet toegankelijk te zijn voor de andere mede-eigenaars : bijvoorbeeld wanneer er een rechtszaak is aangespannen tegen een mede-eigenaar die niet in orde is met de betalingen, of die een overeenkomst van schuldbemiddeling heeft laten opstellen. Het is niet nodig om alle mede-eigenaars over dergelijke situaties in te lichten.

## Nr. 49 VAN DE HEER MAHOUX

## Art. 12

**Het voorgestelde artikel 577-8/2 vervangen als volgt :**

*« Art. 577-8/2. De algemene vergadering wijst jaarlijks een accountant of een bedrijfsrevisor aan als verificateur van de rekeningen.*

*Die verificateur van de rekeningen kan een mede-eigenaar zijn, voor zover hij één van de in het eerste lid genoemde beroepen uitoefent. ».*

## Verantwoording

Het vaststellen van de bevoegdheden van de verificateur van de rekeningen via het reglement van mede-eigendom, levert geen enkele samenhang op wat de verificatie van de rekeningen betreft. De wet dient de minimumvereisten te bepalen voor het uitoefenen van die functie. De indiener van het amendement wil niet uitsluiten dat een mede-eigenaar de verificatie doet, maar hij dient opgeleid te zijn voor dat soort werk.

Rekening houdend met de wet betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen van 22 april 1999, lijkt het trouwens gewettigd om deze verificatieopdracht prioritair toe te vertrouwen aan de accountants en de bedrijfsrevisoren.

Om deze opdracht uit te voeren hoeven mensen uit die beroepsgroepen geen bijkomende erkenning te hebben, behalve dat zij lid moeten zijn van één van de beroepsinstellingen waaronder zij vallen; de omschrijving van hun bevoegdheden dient niet in het reglement van mede-eigendom te staan, aangezien hun bevoegdheden en verplichtingen vastgelegd zijn bij wet (de wet van 22 juli 1953 houdende oprichting van een Instituut der Bedrijfsrevisoren en organisatie van het publiek toezicht op het beroep van bedrijfsrevisor en de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen).

## N° 48 DE M. MAHOUX

## Art. 10

**Dans le K), dans le 11<sup>o</sup> proposé, insérer les mots « , pour autant que ceux-ci ne portent pas atteinte à la vie privée des copropriétaires, et ce, » entre les mots « documents ou informations relatifs à la copropriété » et les mots « de toutes les manières définies ».**

## Justification

Des restrictions doivent être apportées à l'accès garanti aux différents documents par les copropriétaires.

En effet, certaines informations contenues dans ces documents n'ont pas à être portées à la connaissance des autres copropriétaires : on pense notamment au cas d'une procédure judiciaire à l'encontre d'un copropriétaire qui ne serait pas en ordre de paiement, ou qui aurait établi une convention de médiation de dettes. Il n'apparaît pas nécessaire que l'ensemble des copropriétaires soit averti de ces situations.

## N° 49 DE M. MAHOUX

## Art. 12

**Remplacer l'article 577-8/2 proposé par ce qui suit :**

*« Art. 577-8/2. L'assemblée générale désigne annuellement un vérificateur aux comptes, qui est soit expert-comptable, soit réviseur d'entreprises.*

*Ce vérificateur aux comptes peut être l'un des copropriétaires, pour autant qu'il exerce l'une des activités professionnelles visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>. ».*

## Justification

La détermination des compétences du vérificateur aux comptes par le règlement de copropriété ne permet aucune cohérence en matière de vérification des comptes. Il faut que la loi détermine le minimum requis pour exercer cette fonction. L'auteur de l'amendement ne souhaite pas écarter la possibilité qu'un copropriétaire puisse assurer cette vérification, mais il doit répondre d'une formation en la matière.

Par ailleurs, compte tenu de la loi relative aux professions comptables et fiscales du 22 avril 1999, il apparaît légitime de confier prioritairement cette mission de vérification aux experts comptables et réviseurs d'entreprises.

L'exercice de cette mission ne requiert, pour ces derniers, aucun agrément supplémentaire autre que l'appartenance à l'un des instituts professionnels dont ils relèvent; la définition de leurs compétences n'a pas à figurer dans le règlement de copropriété, étant entendu que ces compétences et obligations sont établies par la loi (loi du 22 juillet 1953 créant un institut des réviseurs d'entreprises et organisant la supervision publique de la profession de réviseur d'entreprises et la loi du 22 avril 1999, relative aux professions comptables et fiscales).

Philippe MAHOUX.