

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2009-2010

---

2 MAART 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. 54 VAN DE HEER **VANDENBERGHE C.S.**

Art. 2

**Dit artikel vervangen door wat volgt :**

« Art. 2

*In artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht :*

*A) in de Franse tekst van de eerste zin van het eerste lid worden de woorden « la propriété est répartie » vervangen door de woorden « le droit de propriété est réparti »;*

*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 Staat.

Nrs. 4 en 5 : Amendementen.

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2009-2010

---

2 MARS 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° 54 DE M. **VANDENBERGHE ET CONSORTS**

Art. 2

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

« Art. 2

*À l'article 577-3 du Code civil, inséré par la loi du 30 juin 1994, les modifications suivantes sont apportées :*

*A) dans le texte français de la première phrase de l'alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « la propriété est répartie » sont remplacés par les mots « le droit de propriété est réparti »;*

*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.

N<sup>os</sup> 4 et 5 : Amendements.

B) een vierde lid wordt toegevoegd, luidende: « De basisakte kan voorzien in de vorming van subverdeeldheden per gebouw bij een groep van gebouwen of ingeval in een gebouw een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, per onderdeel van dat gebouw. De regels van artikel 577-4/1 zijn hierop van toepassing. »

#### Verantwoording

A) Het artikel 2 van het wetsontwerp werd bij amendement toegevoegd, waarbij de woorden « gebouwen of groepen van gebouwen » vervangen werden door de notie « onroerende goederen of groepen van onroerende goederen ». In de bespreking in de Kamer werd duidelijk gemaakt dat het amendement ertoe strekt de regels inzake mede-eigendom van toepassing te maken op onbebouwde kavels van woonparken.

Momenteel zijn er twee situaties denkbaar ten aanzien van de woonparken: ofwel behoort een woonpark in mede-eigendom toe aan een aantal mede-eigenaars, zonder dat het woonpark verbonden is aan gebouwen. Dan is er sprake van een toevallige of een vrijwillige mede-eigendom en zijn de artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. Ofwel is het park wel aan woongelegenheden verbonden, en dan moet het in de statuten van die woongelegenheden worden opgenomen. De verantwoording bij het amendement nr. 97 (Kamer, Stuk nr. 52-1334/8, p. 3) waarbij gesteld wordt dat de kavels die deel uitmaken van woonparken momenteel niet onder de wettelijke regeling van de artikelen 577-3 en volgende vallen, is bijgevolg slechts deels correct.

Bovendien stelt zich de vraag hoe een onbebouwd onroerend goed reeds gemeenschappelijke en privative gedeelten kan omvatten. Artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op de gedwongen mede-eigendom van onroerende goederen of een groep van onroerende goederen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een (gebouwd) privatief deel en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende delen bevatten. De vraag stelt zich hoe een onbebouwd onroerend goed gemeenschappelijke en privative gedeelten kan omvatten. Zoals de vertegenwoordiger van de minister van Justitie in de Kamer stelde wordt bij de onbebouwde kavels geen onderscheid gemaakt tussen de privative en de gemeenschappelijke delen.

Het opheffen van de vereiste van het gebouwd goed, brengt naast de technische vragen ook een belangrijke fundamentele wijziging met zich voor de verhoudingen tussen de bouwheer, aannemer en de latere mede-eigenaars.

Door de huidige vereiste van het gebouwde goed, blijft een gebouw in oprichting dat buiten het toepassingsgebied van de Appartementswet, zijn eigen wetten ondergaan, namelijk de regels van het aannemingsrecht. Een gevolg hiervan is dat de bouwpromotor voor de voltooiing van de bouw geen periodieke bijdragen van de aspirant-appartementseigenaars kan vragen. Zo zullen ook alle kosten en risico's van het bouwwerk tijdens de bouwfase voor de rekening blijven van de bouwpromotor, aannemer of onderaannemers. (R. Timmermans, « Het toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars », in: V. Sagaert en G. Rommel (ed.), *Het appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, p. 6-7)

Wanneer de appartementswetgeving ook in de oprichtingsfase van toepassing zou worden, zal dit bijgevolg belangrijke consequenties kennen voor de verschillende betrokkenen.

B) il est inséré un alinéa 4 rédigé comme suit: « L'acte de base peut prévoir la création de sous-indivisions par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Les règles énoncées à l'article 577-4/1 sont applicables en l'espèce. »

#### Justification

A) L'article 2 du projet de loi a été inséré par une série d'amendements prévoyant de remplacer, dans le texte néerlandais les mots « gebouwen of groepen van gebouwen » par la notion d'« onroerende goederen of groepen van onroerende goederen ». Au cours de la discussion à la Chambre, il a été clairement précisé que les amendements en question visaient à soumettre aux règles de copropriété les lots non bâtis des parcs résidentiels.

À l'heure actuelle, deux situations sont possibles en matière de parcs résidentiels: soit le parc résidentiel appartient en copropriété à plusieurs copropriétaires, sans que ledit parc ne soit lié à des logements, auquel cas il s'agit d'une copropriété fortuite ou volontaire et les articles 577-3 et suivants du Code civil ne sont pas applicables, soit le parc est bel et bien lié à des logements, auquel cas il faut le mentionner dans les statuts desdits logements. Par conséquent, la justification de l'amendement n° 97 (doc. Chambre, n° 52-1334/8, p. 3), qui énonce que les lots faisant partie de parcs résidentiels ne sont pas soumis actuellement à la réglementation légale prévue aux articles 577-3 et suivants, n'est correcte qu'en partie.

Par ailleurs, on peut se demander comment un immeuble non bâti peut déjà comprendre des parties communes et des parties privatives. Les articles 577-3 et suivants du Code civil sont applicables à la copropriété forcée de tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative (bâtie) et une quote-part dans des éléments immobiliers communs. La question est de savoir comment un immeuble non bâti peut comporter des parties communes et privatives. Comme l'a indiqué le représentant du ministre de la Justice à la Chambre, il n'est pas opéré de distinction entre les parties privatives et communes dans les lots non bâtis.

En plus de soulever des questions d'ordre technique, la suppression de la condition actuelle de l'immeuble bâti modifie également profondément les relations entre le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et les futurs copropriétaires.

En raison de la condition actuelle qui veut que l'immeuble soit bâti, un immeuble en construction qui ne relève pas du champ d'application de la loi relative aux appartements reste soumis à ses propres lois, à savoir les règles du droit de la construction. Il en résulte que le promoteur immobilier ne peut pas réclamer de contributions périodiques aux candidats propriétaires d'appartements avant l'achèvement de la construction. Au cours de la phase de construction, l'ensemble des frais et des risques liés à la construction est ainsi supporté par le promoteur immobilier, l'entrepreneur ou les sous-traitants (voir R. Timmermans, « Het toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars », in: V. Sagaert et G. Rommel (éd.), *Het appartementsrecht*, Bruges, La Chartre, p. 6-7).

Si la législation relative aux appartements devenait applicable également au cours de la phase de construction, les conséquences seraient considérables pour les différentes parties concernées.

B) De vermelding van de mogelijkheid om in de basisakte te voorzien in de vorming van subonverdeeldheden voor gebouwen of groepen van gebouwen in het toegevoegd vierde lid van artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek blijft behouden omdat dit een oplossing kan bieden voor een noodzaak die kan bestaan in grotere mede-eigendommen. De Raad van State geeft in zijn advies aan dat de regeling van deze nieuwe rechtsfiguur diepgaander moet worden uitgewerkt in een afzonderlijke onderafdeling, specifiek gewijd aan deze materie. De enkele verwijzing naar artikel 577-2, §§ 9 en 10 van het Burgerlijk Wetboek lost bijvoorbeeld niet de vraag op of er ook een algemene vergadering dient ingericht te worden of een syndicus aangesteld moet worden, wat de verhouding is tussen de subonverdeeldheid en de hoofd-onverdeeldheid, enzovoort. Beter kan men verwijzen naar het artikel 577/4-1 alwaar de werking van de subonverdeeldheid geregeld wordt.

Daarom wordt enkel de eerste zin van het in het artikel 2 voorgestelde vierde lid weerhouden.

Een subonverdeeldheid moet bouwfysisch kunnen worden onderscheiden van een andere subonverdeeldheid. Ingeval van een groep van gebouwen, kan de subonverdeeldheid gevestigd worden per gebouw. Grote appartementen bestaande uit verschillende appartementsblokken kunnen ingedeeld worden in een subonverdeeldheid per blok.

Het is echter niet de bedoeling dat er voor elke verdieping een subonverdeeldheid zou kunnen worden opgericht.

Nr. 55 VAN DE HEER **VANDEBERGHE** C.S.

Art. 3

**Dit artikel doen vervallen.**

Verantwoording

Door de terugkeer naar het oorspronkelijke begrip «gebouwen of groepen van gebouwen» (zie amendement nr. 54 bij artikel 2) wordt het artikel 3 zonder voorwerp.

Nr. 56 VAN DE HEER **VANDEBERGHE** C.S.

Art. 4

**Letter A) doen vervallen.**

Verantwoording

Door de terugkeer naar het oorspronkelijke begrip «gebouwen of groepen van gebouwen» (zie amendement nr. 54 bij artikel 2) wordt de voorgestelde wijziging in A) zonder voorwerp.

Nr. 57 VAN DE HEER **VANDEBERGHE** C.S.

(Subamendement op amendement nr. 12)

Art. 4

**De volgende wijzigingen aanbrengen :**

B) La possibilité que l'acte de base prévoit la création de sous-indivisions pour un immeuble ou un groupe d'immeubles reste mentionnée dans l'alinéa 4 inséré dans l'article 577-3 du Code civil, car cette possibilité peut être une solution en cas de besoin dans des grandes copropriétés. Dans son avis, le Conseil d'État indique que cette nouvelle figure juridique doit être définie de manière plus précise dans une sous-section distincte dédiée spécifiquement à cette matière. La seule référence à l'article 577-2, §§ 9 et 10, du Code civil ne suffit pas à répondre, par exemple, aux questions de savoir si une assemblée générale doit être constituée, si un syndic doit être désigné, quelle est la relation entre la sous-indivision et l'indivision principale, etc. Il est préférable de renvoyer à l'article 577/4-1 qui régit le fonctionnement de la sous-indivision.

C'est la raison pour laquelle le présent amendement conserve uniquement la première phrase de l'alinéa 4 proposé de l'article 2.

Une sous-indivision doit être distincte physiquement d'une autre sous-indivision. Dans le cas d'un groupe d'immeubles, la sous-indivision peut être établie par immeuble. Les grands immeubles à appartements composés de plusieurs blocs d'appartements peuvent être divisés au moyen d'une sous-indivision par bloc.

Le but n'est toutefois pas que l'on puisse créer une sous-indivision pour chaque étage.

N° 55 DE M. **VANDEBERGHE** ET CONSORTS

Art. 3

**Supprimer cet article.**

Justification

En raison du retour à la notion initiale de «*gebouwen of groepen van gebouwen*» (voir l'amendement n° 54 à l'article 2), l'article 3 devient sans objet.

N° 56 DE M. **VANDEBERGHE** ET CONSORTS

Art. 4

**Dans cet article, supprimer la modification proposée dans le A).**

Justification

En raison du retour à la notion initiale de «*gebouwen of groepen van gebouwen*» (voir l'amendement n° 54 à l'article 2), la modification proposée dans le A) devient sans objet.

N° 57 DE M. **VANDEBERGHE** ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 12)

Art. 4

**Apporter les modifications suivantes :**

**1° Letter b) doen vervallen.**

**2° In letter d), in de voorgestelde zin, de woorden « het onroerend goed of de groep van onroerende goederen » vervangen door de woorden « het gebouw of de groep van gebouwen ».**

## Verantwoording

1° De bedoeling van de wijziging van art. 577-4, § 1 is de verdeling van de aandelen op een uniforme wijze te laten verlopen, en daarvoor criteria aan te geven.

Door het stellen in amendement nr. 12 dat deze criteria eigenlijk niet limitatief zijn, zou men terugvallen op de vroegere situatie waarin ieder gebouw op basis van andere criteria is onderverdeeld.

Bovendien is het begrip « met name » verwarrend. In andere wetteksten bestaat discussie over het limitatieve of niet-limitatieve karakter ervan.

2° Door de terugkeer naar het oorspronkelijke begrip « gebouwen of groepen van gebouwen » (zie amendement nr. 54 bij artikel 2) moet de tekst worden aangepast.

Nr. 58 VAN DE HEER **VANDENBERGHE** C.S.

## Art. 11

**In het voorgestelde artikel 577-8/1 de woorden « onroerend goed of groep van onroerende goederen » vervangen door de woorden « gebouw of groep van gebouwen ».**

## Verantwoording

*Cf.* amendement nr. 54 op artikel 2.

Nr. 59 VAN DE HEER **VANDENBERGHE** C.S.

## Art. 14.

**Letter D) doen vervallen.**

## Verantwoording

*Cf.* amendement nr. 54 op artikel 2.

Nr. 60 VAN DE HEER **VANDENBERGHE** C.S.

## Art. 16

**Dit artikel doen vervallen.**

## Verantwoording

*Cf.* amendement nr. 54 op artikel 2.

**1° Supprimer le b).**

**2° Dans le texte néerlandais du d), remplacer les mots « het onroerend goed of groep van onroerende goederen » par les mots « het gebouw of de groep van gebouwen ».**

## Justification

1° La modification de l'art. 577-4, § 1<sup>er</sup> vise, d'une part, à faire en sorte que la répartition des quotes-parts ait lieu de façon uniforme et, d'autre part, à fournir des critères à cet effet.

En affirmant dans l'amendement n° 12 que ces critères ne sont en fait pas limitatifs, l'on reviendrait à l'ancienne situation dans laquelle chaque immeuble était subdivisé sur la base de critères différents.

En outre, la notion « notamment » prête à confusion. Dans d'autres textes de loi, la question de savoir si cette notion a une portée limitative ou non limitative prête à discussion.

2° Il convient d'adapter le texte en raison du retour à la notion initiale de « *gebouwen of groepen van gebouwen* » (voir l'amendement n° 54 à l'article 2).

N° 58 DE M. **VANDENBERGHE** ET CONSORTS

## Art. 11

**Dans le texte néerlandais de l'article 577-8/1 proposé, remplacer les mots « onroerend goed of groep van onroerende goederen » par les mots « gebouw of groep van gebouwen ».**

## Justification

Voir la justification de l'amendement n° 54 à l'article 2.

N° 59 DE M. **VANDENBERGHE** ET CONSORTS

## Art. 14

**Dans cet article, supprimer le D).**

## Justification

Voir la justification de l'amendement n° 54 à l'article 2.

N° 60 DE M. **VANDENBERGHE** ET CONSORTS

## Art. 16

**Supprimer cet article.**

## Justification

Voir la justification de l'amendement n° 54 à l'article 2.

Nr. 61 VAN DE HEER **VANDENBERGHE** C.S.

Art. 18

**In het eerste lid, de woorden « onroerend goed of groep van onroerende goederen » vervangen door de woorden « gebouw of groep van gebouwen ».**

Verantwoording

*Cf.* amendement nr. 54 op artikel 2.

Nr. 62 VAN DE HEER **VANDENBERGHE** 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. Een mede-eigenaar kan op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van enig document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.*

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. » »

Verantwoording

Uit het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State van 24 november 2009 blijkt dat er bevoegdheidsrechtelijke problemen rijzen met betrekking tot het aangenomen artikel 15/1. Het regelen van het taalgebruik in deze aangelegenheid zou immers principieel tot de bevoegdheid van de gemeenschappen behoren.

Huidig amendement heeft de bedoeling genoemde bevoegdheidsrechtelijke problemen te vermijden en toch een antwoord te bieden op de praktische problemen die artikel 15/1 beoogde op te lossen. Het is inderdaad onaanvaardbaar dat mede-eigenaars geen toegang zouden hebben tot de documenten van de vereniging van mede-eigenaars in hun eigen taal, zeker niet wanneer die taal (één van) de officiële ta(a)l(en) is van het gebied waarin het onroerend goed zich bevindt.

Met respect voor de taalvrijheid van elke burger, en dus ook van elke rechtspersoon, en dus ook van elke vereniging van mede-eigenaars, beoogt dit amendement het recht van elke mede-eigenaar veilig te stellen om toegang te hebben tot de documenten die uitgaan van de vereniging van mede-eigenaars in de streektaal. Dit is immers een maatregel die enkel kan bijdragen tot de

N° 61 DE M. **VANDENBERGHE** ET CONSORTS

Art. 18

**Dans le texte néerlandais de cet article, à l'alinéa 1<sup>er</sup>, remplacer les mots « onroerend goed of groep van onroerende goederen » par les mots « gebouw of groep van gebouwen ».**

Justification

Voir la justification de l'amendement n° 54 à l'article 2.

N° 62 DE M. **VANDENBERGHE** ET CONSORTS

Art. 15/1 (nouveau)

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

*«Art. 15/1. Il est inséré dans le même Code un article 577-11/1 rédigé comme suit :*

*«Art. 577-11/1. Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.*

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires. » »

Justification

Il ressort de l'avis émis le 24 novembre 2009 par la section de législation du Conseil d'État que l'article 15/1 adopté soulève des problèmes en termes de répartition des compétences. En effet, c'est aux Communautés qu'il appartiendrait en principe de régler l'emploi des langues dans cette matière.

Le présent amendement vise à prévenir ces problèmes de répartition des compétences tout en apportant une réponse aux problèmes pratiques que l'article 15/1 entendait résoudre. On ne peut admettre, en effet, que des copropriétaires ne puissent pas disposer des documents de l'association des copropriétaires dans leur propre langue, *a fortiori* lorsque celle-ci est la ou l'une des langues officielles de la région dans laquelle l'immeuble est situé.

Le présent amendement vise — dans le respect de la liberté linguistique de tout citoyen et dès lors aussi de toute personne morale et, partant, de toute association de copropriétaires — à préserver le droit de tout copropriétaire d'accéder aux documents émanant de l'association des copropriétaires dans la langue de la région. C'est une mesure qui ne peut qu'améliorer la transparence

transparantie van het beheer van mede-eigendommen, hetgeen een van de hoofddoelen is van het wetsontwerp.

Wanneer wordt gevraagd om een vertaling naar die streektaal, zal dit niet kunnen worden geweigerd, en dient de vereniging van mede-eigenaars de vertaalkosten te dragen. Vanzelfsprekend zijn ook vertalingen naar andere talen mogelijk, maar hiertoe is de vereniging niet verplicht, net zomin als zij verplicht is de kosten hiertoe te dragen.

Een weigering over te gaan tot vertaling of onredelijke vertraging in de vertaling, kan de aansprakelijkheid van de vereniging en van de syndicus in het gedrang brengen. Hetzelfde geldt vanzelfsprekend voor het verstrekken van vertalingen die kwalitatief waardeloos zijn.

Er weze ten slotte verduidelijkt dat het hier gaat om een recht een vertaling te verkrijgen, en niet om een verplichting een bepaalde taal te hanteren. De vereniging van mede-eigenaars beslist autonoom of zij haar originele teksten in deze of gene taal opstelt, dan wel of zij beide taalversies als authentiek wenst te beschouwen.

Nr. 63 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 16 van mevrouw Defraigne c.s.)

Art. 8

**In het voorgesteld artikel 577-6 de volgende wijzigingen aanbrengen :**

**1° In § 4, eerste lid, de woorden « Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, beraadslaagt de algemene vergadering » vervangen door de woorden « De algemene vergadering beraadslaagt ».**

**2° In § 7, eerste lid, de woorden « tenzij de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid vereisen » vervangen door de woorden « tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist ».**

Verantwoording

Ingeval het reglement van mede-eigendom in een strengere meerderheid of unanimiteit voorziet, om beslissingen te nemen, of in een strenger aanwezigheidsquorum, kan een kleine minderheid van mede-eigenaars elke verandering met betrekking tot het gebouw tegenhouden.

In vele basisakten van voor de wet van 1994 was voor verschillende beslissingen de unanimiteit voorzien. Om een eenvormige regeling voor de werking van de algemene vergaderingen te verkrijgen, kan deze mogelijkheid beter worden opgeheven.

de la gestion des copropriétés, ce qui est l'un des objectifs principaux du projet de loi.

Ainsi, aucune demande de traduction vers cette langue de la région ne pourra être refusée et l'association des copropriétaires devra supporter les frais de traduction. Il va sans dire que des demandes de traduction vers d'autres langues pourraient aussi être formulées, mais l'association n'est pas obligée d'y accéder, pas plus qu'elle ne doit en assumer le coût.

Le refus de faire procéder à la traduction ou un retard déraisonnable dans celle-ci peut mettre en péril la responsabilité de l'association et du syndic. Cela vaut aussi naturellement en cas de fourniture de traductions dont la qualité laisserait à désirer.

Enfin, il convient de préciser qu'il s'agit en l'espèce du droit d'obtenir une traduction et non de l'obligation d'utiliser une langue déterminée. L'association des copropriétaires décide de manière autonome si elle rédige ses textes originaux dans telle ou telle langue ou si elle souhaite considérer les deux versions linguistiques comme authentiques.

N° 63 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 16 de M. Delpérée et consorts)

Art. 8

**Apporter à l'article 577-6 proposé les modifications suivantes :**

**1° Au § 4, alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, » sont supprimés.**

**2° Au § 7, alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « sauf si la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée ou l'unanimité » sont remplacés par les mots « sauf si la loi exige une majorité qualifiée ».**

Justification

Si le règlement de copropriété prévoit que la prise de certaines décisions nécessite une majorité plus ample ou l'unanimité ou un quorum de présences plus important, une petite minorité de copropriétaires aura la possibilité de s'opposer à toute modification concernant l'immeuble.

Un grand nombre d'actes de base antérieurs à la loi de 1994 prévoyaient l'unanimité pour certaines décisions. Il vaudrait mieux supprimer cette possibilité si l'on veut aboutir à un règlement uniforme du fonctionnement des assemblées générales.

Nr. 64 VAN DE HEER **VANDENBERGHE** C.S.

## Art. 9

**In dit artikel een A)/1 invoegen, luidende : « A)/1. In het eerste lid van §1 worden de woorden « Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, beslist de algemene vergadering : « vervangen door de woorden « De algemene vergadering beslist : »**

## Verantwoording

Ingeval het reglement van mede-eigendom in een strengere meerderheid of unanimité voorziet, om beslissingen te nemen, kan een kleine minderheid van mede-eigenaars elke verandering met betrekking tot het gebouw tegenhouden.

In vele basisakten van voor de wet van 1994 was voor verschillende beslissingen de unanimité voorzien. Om een eenvormige regeling voor de werking van de algemene vergaderingen te verkrijgen, kan deze mogelijkheid beter worden opgeheven.

Hugo **VANDENBERGHE**.  
Tony **VAN PARYS**.  
Pol **VAN DEN DRIESSCHE**.

Nr. 65 VAN DE HEER **DELPÉRÉE** C.S.

## Art. 8

**In het voorgesteld artikel 8, A), eerste lid, de woorden « 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, kan deze vergadering gehouden worden op de eerstvolgende werkdag of op een andere door de algemene vergadering vastgelegde dag. » vervangen door de woorden « Ieder jaar wordt er minstens één algemene vergadering gehouden tijdens de in het reglement van mede-eigendom statutair vastgelegde periode van maximum vijftien dagen. ».**

## Verantwoording

Met dit amendement willen de indieners het begrip van « in het reglement van mede-eigendom statutair vastgelegde periode » invoeren, tijdens welke de syndicus de algemene vergadering van mede-eigendom moet bijeenroepen.

In plaats van een statutaire dag vast te stellen — een klassieke en stoeve oplossing — of de syndicus de datum van de algemene vergadering naar eigen inzicht te laten kiezen — een te soepele oplossing-, wordt hier immers een compromis voorgesteld waarbij de datum van de algemene vergadering moet worden vastgesteld tijdens een periode van maximum vijftien dagen die op voorhand in het reglement van mede-eigendom is vastgesteld.

N° 64 DE M. **VANDENBERGHE** ET CONSORTS

## Art. 9

**À l'article 9, insérer un A)/1 rédigé comme suit : « A)/1. À l'alinéa 1<sup>er</sup> du §1<sup>er</sup>, les mots « Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide : » sont remplacés par les mots « L'assemblée générale décide : ».**

## Justification

Si le règlement de copropriété prévoit que la prise de certaines décisions nécessite une majorité plus ample ou l'unanimité, une petite minorité de copropriétaires aura la possibilité de s'opposer à toute modification concernant l'immeuble.

Un grand nombre d'actes de base antérieurs à la loi de 1994 prévoyaient l'unanimité pour certaines décisions. Il vaudrait mieux supprimer cette possibilité si l'on veut aboutir à un règlement uniforme du fonctionnement des assemblées générales.

N° 65 DE M. **DELPÉRÉE** ET CONSORTS

## Art. 8

**Dans le A), dans l'alinéa 1<sup>er</sup> proposé, remplacer les mots : « 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 peut être organisée le plus prochain jour ouvrable ou à une autre date fixée par l'assemblée générale. » par les mots : « Chaque année, au moins une assemblée générale se tient durant la période statutaire de maximum quinze jours fixée par le règlement de copropriété. ».**

## Justification

Par le présent amendement, les auteurs souhaitent introduire la notion de « période statutaire », fixée par le règlement de copropriété, pendant laquelle le syndic sera chargé de convoquer l'assemblée générale de copropriété.

En effet, plutôt que de fixer un jour statutaire — solution ancienne et trop rigide — ou de laisser le syndic fixer discrétionnairement la date de l'assemblée générale — solution trop souple —, un compromis est proposé en imposant la fixation de la date de l'assemblée générale pendant une période de maximum 15 jours, fixée à l'avance par le règlement de copropriété.

Nr. 66 VAN DE HEER **DELPÉRÉE** C.S.

## Art. 10

**De volgende wijzigingen aanbrengen :****1° het D) en E) vervangen als volgt :***« D) paragraaf 4, 1°, wordt vervangen als volgt :*

*1° de algemene vergadering bijeen te roepen tijdens de door het reglement van medeëigendom statutair vastgestelde periode of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen of overeenkomstig artikel 577-6, § 2; de oproeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van elk punt dat ter bespreking aan de vergadering wordt voorgelegd. Deze oproeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk ermee hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. ».*

**2° in het F), in het 1°-1), de woorden « ten minste drie weken vóór de statutair bepaalde datum van de gewone algemene vergadering » vervangen door de woorden « ten minste drie weken vóór de eerste dag van de statutaire periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden ».**

## Verantwoording

Technische wijzigingen die noodzakelijk zijn op grond van de invoering van de statutaire periode die de datum van de algemene vergadering bevat als bedoeld in het vorige amendement.

Francis DELPÉRÉE.  
Christine DEFRAIGNE.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.

Nr. 67 VAN DE HEER **VANDEBERGHE** C.S.

(Subamendement op amendement nr. 54)

## Art. 2

**In letter B) het woord « subonverdeeldheden » vervangen door het woord « deelverenigingen ».**

## Verantwoording

Taalkundige verbetering.

Hugo VANDENBERGHE.  
Tony VAN PARYS.  
Pol VAN DEN DRIESSCHE.

N° 66 DE M. **DELPÉRÉE** ET CONSORTS

## Art. 10

**Apporter les modifications suivantes :****1° Remplacer les D) et E) par ce qui suit :***« D) le § 4, 1° est remplacé par ce qui suit :*

*1° de convoquer l'assemblée générale durant la période statutaire fixée par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ou conformément à l'article 577-6, § 2; la convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui comporte chacun des points soumis à la délibération de l'assemblée. Cette convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication ; »*

**2° dans le F), dans le 1°-1), remplacer les mots « au moins trois semaines avant la date statutaire de l'assemblée générale ordinaire. » par les mots « au moins trois semaines avant le premier jour de la période statutaire durant laquelle l'assemblée générale ordinaire doit se tenir. ».**

## Justification

Modifications techniques rendues nécessaires par l'introduction de la période statutaire comprenant la date de l'assemblée générale visée à l'amendement précédent.

N° 67 DE M. **VANDEBERGHE** ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 54)

## Art. 2

**À la lettre B) du texte néerlandais, remplacer le mot « subonverdeeldheden » par le mot « deelverenigingen ».**

## Justification

Cet amendement vise à corriger le texte néerlandais.



## Nr. 68 VAN DE HEER MAHOUX

(Ter vervanging van amendement nr. 49)

## Art. 12

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

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

*Wanneer de verificateur van de rekeningen een mede-eigenaar is, bepaalt het reglement van mede-eigendom zijn verplichtingen en bevoegdheden.»*

## Verantwoording

Op de vraag die de Raad van State stelde in zijn advies 47.359/2 van 24 november 2009 kunnen we antwoorden dat de taak van het «nazien en corrigeren» van de boekhoudstukken in de zin van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen een gezamenlijke opdracht is voor de externe accountant en de bedrijfsrevisor.

De woorden «een daartoe erkende expert» worden bijgevolg vervangen door «een extern accountant of bedrijfsrevisor». De uitoefening van de opdracht door een bedrijfsrevisor of een accountant vergt geen andere bijkomende erkenning dan het lidmaatschap van een van de instituten. De status van lid van het Instituut van de bedrijfsrevisoren of van het Instituut van de accountants en de belastingconsulenten, met de verplichte toepassing van een aantal bijhorende beroepsnormen, volstaat om de taak van verificateur van de rekeningen van de mede-eigendommen uit te oefenen. De toegang tot het beroep is immers gereguleerd, alsook de plichtenleer en, in voorkomend geval, het toezicht op het beroep.

Tevens is het raadzaam, wanneer de taak aan de bedrijfsrevisoren en externe accountants wordt gegeven, de bepaling te doen vervallen dat hun verplichtingen in het reglement van mede-eigendom moeten worden vastgesteld, aangezien die verplichtingen en bevoegdheden reeds bepaald zijn bij de wet (wet van 22 juli 1953 houdende oprichting van een Instituut der Bedrijfsrevisoren en organisatie van het publiek toezicht op het beroep van bedrijfsrevisor en wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen, alsook hun uitvoeringsbesluiten).

## Nr. 69 VAN DE HEER DELACROIX

## Art. 10

**In het K), in het voorgestelde 11°, na de woorden «documenten of gegevens over mede-eigendom» de woorden «met inbegrip van alle boekhoudkundige stukken» invoegen.**

## N° 68 DE M. MAHOUX

(En remplacement de l'amendement n° 49)

## 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 expert-comptable externe ou réviseur d'entreprises.»*

*Lorsque le vérificateur aux comptes est un copropriétaire, ses obligations et ses compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.»*

## Justification

En réponse à la question du Conseil d'État formulée dans son avis 47.359/2 du 24 novembre 2009, la mission de «vérification et redressement» comptable au sens de la loi relative aux professions comptables et fiscales du 22 avril 1999 est une mission partagée entre l'expert-comptable externe et le réviseur d'entreprises.

Par conséquent, les mots «un expert extérieur agréé à cette fin» sont remplacés par les mots «un réviseur d'entreprises ou un expert-comptable externe». L'exercice de la mission de vérification des comptes par un réviseur d'entreprises ou un expert-comptable ne requiert pas d'agrément supplémentaire autre que l'appartenance à un des instituts. En effet, le statut de membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises ou de l'Institut des Experts-Comptables et des Conseils fiscaux, avec l'application obligatoire d'un certain nombre de normes professionnelles qu'il implique, est suffisant pour exercer en tant que vérificateur aux comptes des copropriétés. L'accès à ces professions est en effet réglementé, ainsi que la déontologie et, le cas échéant, la surveillance de la profession.

Il convient en outre, lorsque la mission est confiée aux réviseurs d'entreprises et aux experts-comptables externes, de supprimer l'obligation de déterminer leurs obligations et compétences dans le règlement de copropriété étant donné que ces obligations et ces compétences sont déjà définies 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 loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales, ainsi que leurs règlements d'exécution).

Philippe MAHOUX.

## N° 69 DE M. DELACROIX

## Art. 10

**Dans le K), dans le 11° proposé, après les mots «documents ou informations relatifs à la copropriété», insérer les mots «y compris la totalité des pièces comptables».**

## Verantwoording

De verplichting om alle boekhoudkundige stukken ter beschikking van de mede-eigenaars te stellen, biedt de mede-eigenaars de mogelijkheid hun gebouw op een effectieve en concrete manier te controleren, wat een doeltreffend middel kan zijn in de strijd tegen fraude en misbruik.

## Nr. 70 VAN DE HEER DELACROIX

## Art. 10

**In het K), in het voorgestelde 11°, de woorden «inzonderheid» vervangen door de woorden «minstens».**

## Verantwoording

De verplichting om de documenten met betrekking tot de mede-eigendom op het internet te publiceren via een beveiligde toegang, biedt de mede-eigenaars een snelle, makkelijke en vrij goedkope mogelijkheid om in real time toegang te hebben tot de stukken met betrekking tot het beheer van hun goed.

Deze transparantie kan misbruik voorkomen en versterkt het toezicht van de mede-eigenaars op het werk van hun syndicus.

De elektronische openbaarheid vormt in die zin een absoluut minimum.

## Nr. 71 VAN DE HEER DELACROIX

## Art. 10

**Het K) aanvullen met een 18°, luidende: «18° erop toe te zien dat de gegevens met betrekking tot de mede-eigendom worden opgenomen en bijgewerkt in de Kruispuntbank van Ondernemingen».**

## Verantwoording

Artikel 4, 1°, van de wet van 16 januari 2003 tot oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, tot modernisering van het handelsregister, tot oprichting van erkende ondernemingsloketten en houdende diverse bepalingen, bepaalt dat in de Kruispuntbank van Ondernemingen gegevens betreffende de rechtspersonen naar Belgisch recht worden opgenomen.

Het is zo dat de mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid bezitten en bijgevolg in aanmerking komen om in deze rubriek te worden opgenomen.

Het opnemen van deze gegevens zou het mogelijk maken de gedwongen mede-eigendommen te inventariseren en aldus te beschikken over een register hiervan met het oog op controle en toezicht.

De openbaarheid die hieruit voortvloeit kan verwarring bij derden over het bestaan van de mede-eigendom zelf en de elementen ervan voorkomen.

## Justification

L'obligation de mettre à la disposition des copropriétaires l'intégralité des pièces comptables permet à ceux-ci un contrôle effectif et concret de la gestion de leur immeuble, qui peut être un moyen efficace de lutter contre les fraudes et les abus.

## N° 70 DE M. DELACROIX

## Art. 10

**Dans le K), dans le 11° proposé, remplacer les mots «par exemple», par les mots «à tout le moins».**

## Justification

L'obligation de publier sur internet, via un accès sécurisé, les documents relatifs à la copropriété, offre aux copropriétaires une possibilité rapide, facile, peu onéreuse et en temps réel d'accès aux pièces relatives à la gestion de leur bien.

Cette transparence permet de prévenir les abus et contribue à renforcer le contrôle des copropriétaires sur le travail du syndic.

La publicité par voie électronique constitue un minimum incontournable en ce sens.

## N° 71 DE M. DELACROIX

## Art. 10

**Compléter le K) par un 18° libellé comme suit: «18° de veiller à l'inscription et à la mise à jour des données relatives à la copropriété à la Banque Carrefour des Entreprises».**

## Justification

L'article 4, 1°, de la loi du 16 janvier 2003 portant création d'une Banque-Carrefour des Entreprises, modernisation du registre de commerce, création de guichets-entreprises agréés et portant diverses dispositions, prescrit que sont inscrites dans la Banque-Carrefour des Entreprises, des informations relatives aux personnes morales de droit belge.

Or, les copropriétés possèdent la personnalité juridique et sont donc éligibles à être comprises dans cette rubrique.

Cette inscription permettrait de recenser les copropriétés forcées et d'ainsi disposer d'un registre de celles-ci, à des fins de contrôle et de supervision.

La publicité qui en résulte est de nature à éviter toute confusion dans le chef des tiers quant à l'existence même de la copropriété et de ses composantes.

Michel DELACROIX.

## Nr. 72 VAN MEVROUW STEVENS

## Art. 4

**In letter C), het voorgestelde lid aanvullen met de volgende zin:** «*Deze basisakte omvat een plan opgesteld door een landmeter-expert.*»

## Verantwoording

Het artikel 3, 2<sup>o</sup>, van de wet tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert van 11 mei 2003 bepaalt in verband met de beroepswerkzaamheid van de landmeter-expert volgende werkzaamheden:

« het opmaken en ondertekenen van plannen die moeten dienen voor een grenserkenning, voor een mutatie, voor het regelen van gevallen van gemeenschap en voor gelijk welke akte of proces-verbaal, welke in een identificeren van grondeigendom voorzien en welke ter hypothecaire overschrijving of inschrijving kunnen worden voorgelegd. »

Hieruit volgt dat ook een notariële basisakte van mede-eigendom een door een landmeter-expert opgesteld plan dient te bevatten. Ter bescherming van deze beroepsgroep is het zinvol om dit te expliciteren in het voorliggende wetsontwerp.

Helga STEVENS.

## Nr. 73 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

## Art. 2

**Dit artikel vervangen als volgt:**

« Art. 2

*In het artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:*

*A) in de Franse tekst van de eerste zin van het eerste lid worden de woorden «la propriété est répartie» vervangen door de woorden «le droit de propriété est réparti».*

*B) een vierde lid wordt toegevoegd, luidende: «De basisakte kan, ingeval de hoofdvereniging bestaat uit meer dan twintig kavels, voorzien in de vorming van deelverenigingen per gebouw bij een groep van gebouwen of ingeval in een gebouw een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, per onderdeel van dat gebouw. De regels van artikel 577-4/1 zijn hierop van toepassing.»*

## Verantwoording

A) Het artikel 2 van het wetsontwerp werd bij amendement toegevoegd, waarbij de woorden «gebouwen of groepen van gebouwen» vervangen werden door de notie «onroerende goederen of groepen van onroerende goederen». In de bespreking in de Kamer werd duidelijk gemaakt dat het amendement ertoe

## N° 72 DE MME STEVENS

## Art. 4

**Au C), compléter l'alinéa proposé par la phrase suivante:** «*Cet acte de base comprend un plan établi par un géomètre-expert.*».

## Justification

L'article 3, 2<sup>o</sup> de la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert prévoit que les activités suivantes relèvent de la profession de géomètre-expert:

« l'établissement et la signature de plans devant servir à une reconnaissance de limites, à une mutation, à un règlement de mitoyenneté, et à tout autre acte ou procès-verbal constituant une identification de propriété foncière, et qui peuvent être présentés à la transcription ou à l'inscription hypothécaire. »

Il en résulte qu'un acte notarié de base de copropriété doit également contenir un plan établi par un géomètre-expert. Il est judicieux de le prévoir explicitement dans le projet de loi à l'examen afin de protéger cette catégorie professionnelle.

## N° 73 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

## Art. 2

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

« Art. 2

*À l'article 577-3 du Code civil, inséré par la loi du 30 juin 1994, les modifications suivantes sont apportées:*

*A) dans le texte français de la première phrase de l'alinéa 1<sup>er</sup>, les mots «la propriété est répartie» sont remplacés par les mots «le droit de propriété est réparti»;*

*B) il est inséré un alinéa 4 rédigé comme suit: «Si l'indivision principale comprend plus de vingt lots, l'acte de base peut prévoir la création de sous-indivisions par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Les règles énoncées à l'article 577-4/1 sont applicables en l'espèce.»*

## Justification

A) L'article 2 du projet de loi a été inséré par voie d'amendement, prévoyant de remplacer les mots néerlandais «gebouwen of groepen van gebouwen» par la notion d'«onroerende goederen of groepen van onroerende goederen». Au cours de la discussion à la Chambre, il a été clairement précisé que l'amendement en question

strekt de regels inzake mede-eigendom van toepassing te maken op onbebouwde kavels van woonparken.

Momenteel zijn er twee situaties denkbaar ten aanzien van de woonparken: ofwel behoort een woonpark in mede-eigendom toe aan een aantal mede-eigenaars, zonder dat het woonpark verbonden is aan gebouwen. Dan is er sprake van een toevallige of een vrijwillige mede-eigendom en zijn de artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. Ofwel is het park wel aan woongelegenheden verbonden, en dan moet het in de statuten van die woongelegenheden worden opgenomen. De verantwoording bij het amendement nr. 97 (Kamer, Stuk nr. 52-1334/8, p. 3) waarbij gesteld wordt dat de kavels die deel uitmaken van woonparken momenteel niet onder de wettelijke regeling van de artikelen 577-3 en volgende vallen, is bijgevolg slechts deels correct.

Bovendien stelt zich de vraag hoe een onbebouwd onroerend goed reeds gemeenschappelijke en privative gedeelten kan omvatten. Artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op de gedwongen mede-eigendom van onroerende goederen of een groep van onroerende goederen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een (gebouwd) privatief deel en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende delen bevatten. De vraag stelt zich hoe een onbebouwd onroerend goed gemeenschappelijke en privative gedeelten kan omvatten. Zoals de vertegenwoordiger van de minister van Justitie in de Kamer stelde wordt bij de onbebouwde kavels geen onderscheid gemaakt tussen de privative en de gemeenschappelijke delen.

Het opheffen van de vereiste van het gebouwd goed, brengt naast de technische vragen ook een belangrijke fundamentele wijziging met zich voor de verhoudingen tussen de bouwheer, aannemer en de latere mede-eigenaars.

Door de huidige vereiste van het gebouwde goed, blijft een gebouw in oprichting dat buiten het toepassingsgebied van de Appartementswet, zijn eigen wetten ondergaan, namelijk de regels van het aannemingsrecht. Een gevolg hiervan is dat de bouwpromotor voor de voltooiing van de bouw geen periodieke bijdragen van de aspirant-appartementseigenaars kan vragen. Zo zullen ook alle kosten en risico's van het bouwwerk tijdens de bouwfase voor de rekening blijven van de bouwpromotor, aannemer of onderaannemers. (R. Timmermans, «Het toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars», in: V. Sagaert en G. Rommel (éd.), *Het appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, p. 6-7)

Wanneer de appartementswetgeving ook in de oprichtingsfase van toepassing zou worden, zal dit bijgevolg belangrijke consequenties kennen voor de verschillende betrokkenen.

Bovendien kan met betrekking tot het begrip van de functioneel samenhangende gebouwen het volgende gesteld worden. (R. Timmermans, «Het toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars», in V. Sagaert en G. Rommel (éd.), *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, p. 4-6)

Naast een appartementensplitsing komt appartementseigendom ook voor bij een zogenaamde domeinsplitsing.

De van deze splitsing deel uitmakende gebouwen bestaan in dit geval niet uit verdiepingen, maar uit vrijstaande gebouwen, die door middel van een bouwkundige samenhang functioneel geïntegreerd worden.

Meer bepaald worden zij door een gemeenschappelijke infrastructuur onderling verbonden, bijvoorbeeld door een entree, een portiersloge, een vergaderzaal of een bar.

visait à soumettre aux règles de copropriété les lots non bâtis des parcs résidentiels.

À l'heure actuelle, deux situations sont possibles en matière de parcs résidentiels: soit le parc résidentiel appartient en copropriété à plusieurs copropriétaires, sans que ledit parc ne soit lié à des logements, auquel cas il s'agit d'une copropriété fortuite ou volontaire qui ne tombe pas sous le coup des articles 577-3 et suivants du Code civil, soit le parc est bel et bien lié à des logements, auquel cas il faut le mentionner dans les statuts desdits logements. Par conséquent, la justification de l'amendement n° 97 (doc. Chambre, n° 52-1334/8, p. 3), selon laquelle les lots faisant partie de parcs résidentiels ne sont pas soumis actuellement à la réglementation légale prévue aux articles 577-3 et suivants, n'est que partiellement correcte.

Par ailleurs, on peut se demander comment un immeuble non bâti peut déjà comprendre des parties communes et des parties privatives. Les articles 577-3 et suivants du Code civil sont applicables à la copropriété forcée de tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative (bâtie) et une quote-part dans les parties immeubles communes. La question est de savoir comment un immeuble non bâti peut comporter des parties communes et des parties privatives. Comme le représentant du ministre de la Justice l'a indiqué à la Chambre, il n'est fait aucune distinction entre les parties privatives et les parties communes dans les lots non bâtis.

En plus de soulever des questions d'ordre technique, la suppression de la condition actuelle que l'immeuble soit bâti modifie fondamentalement les relations entre le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et les futurs copropriétaires.

Compte tenu de la condition actuelle qui veut que l'immeuble soit bâti, un immeuble en construction qui ne relève pas de la loi relative aux appartements reste soumis à ses propres lois, à savoir les règles du droit de la construction. Il en résulte que le promoteur immobilier ne peut pas réclamer de contributions périodiques aux candidats propriétaires d'appartements avant l'achèvement de la construction. Au cours de la phase de construction, l'ensemble des frais et risques liés à la construction est ainsi supporté par le promoteur immobilier, l'entrepreneur ou les sous-traitants (voir R. Timmermans, «Het toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars», in: V. Sagaert et G. Rommel (éd.), *Het appartementsrecht*, Bruges, La Chartre, p. 6-7).

Si la législation relative aux appartements devait trouver à s'appliquer aussi à la phase de construction, les conséquences pour les différentes parties concernées seraient énormes.

En outre, en ce qui concerne la notion d'immeubles fonctionnellement connexes, on peut lire ce qui suit dans R. Timmermans, «*Het toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars*», in V. Sagaert et G. Rommel (éd.), *Appartementsrecht*, Bruges, La Chartre, 2008, p. 4-6.

La question de la propriété d'un appartement se pose non seulement en cas de division d'appartement, mais aussi dans le cadre de ce que l'on appelle une division de domaine.

Dans ce cas, les immeubles qui résultent de cette division ne se composent pas d'étages, mais d'immeubles indépendants qui sont intégrés fonctionnellement au moyen d'un lien architectural.

Plus précisément, ils sont liés entre eux par une infrastructure commune, par exemple, une entrée, une loge de portier, une salle de réunion ou un bar.

De afgescheiden constructies zelf staan al dan niet op eigen grond en worden ieder op zich als privégedeelten beschouwd.

Dergelijke projecten kunnen op de eerste plaats betrekking hebben op woningclusters voor permanent gebruik, bijvoorbeeld bungalows, fermettes, villa's of gewone woningen, voor zover ze bediend worden door gemeenschappelijke zaken.

Het kan ook gaan om gebouwen voor tijdelijk gebruik, bijvoorbeeld vakantiehuisjes en weekendverblijven, voor zover ze eveneens voorzien zijn van gemeenschappelijke zaken, bijvoorbeeld restaurant, winkel, tennisterrein, parkeerterrein, en dergelijke.

Wanneer echter de gemeenschappelijke infrastructuur exclusief eigendom blijft van de stichter van het complex doch enkel bezwaard is met erfdiensbaarheden ten voordele van derden, bijvoorbeeld bij een weekendverblijfpark, dan is de Apartementswet niet van toepassing.

Verder kunnen bedrijvenparken (businessparken) en kantorenparken in een appartementensplitsing worden betrokken; in dit geval zijn de individuele gebouwen geïntegreerd door gemeenschappelijke voorzieningen, zoals beveiliging, bewegwijzering, elektronische infrastructuur en zelfs branding (markering/promotie).

Ook winkelcentra met gemeenschappelijke voorzieningen kan men onder deze categorie rangschikken. Verder worden beveiligde woongemeenschappen (gated communities) eveneens onder deze noemer gebracht; het gaat meer bepaald om een combinatie van individuele woningen met collectief beheer van de omgelegen gronden en gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen (golfbaan, tennisveld, zwembad, fitnesspark, en dergelijke).

Ten slotte kan ook een jachthaven met aanlegplaatsen, waarbij het jachthaventerrein en het trafohuisje met bootaccu's de gemene delen vormen, de aanlegplaatsen afgebakend met steigers de privégedeelten.

Wat de splitsing in appartementseigendom van samenhangende gebouwen betreft, dient aangestipt te worden dat artikel 126 van de CWATUP een specifiek administratiefrechtelijk voorschrift bevat wat « des constructions groupées » betreft.

Bedoeld zijn « plusieurs constructions et que ces constructions impliquent la réalisation d'infrastructures et d'équipements communs en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées ».

Dit decretale regime, houdende een bijzondere bouwvergunning voor woongroepen of groeperingen van woningen, onderscheidt zich in het Waals Gewest van een verkavelingsvergunning in die zin dat de laatste alleen een toelating inhoudt om een stuk grond in percelen te verkopen met waarborg voor de kopers dat, voor zover de opgelegde voorschriften gerespecteerd worden, op die percelen gebouwd mag worden, terwijl de eerste de toelating inhoudt om meerdere gebouwen op te richten en te vervreemden op een in bebouwde percelen gesplitst terrein, welke door een gemeenschappelijke infrastructuur en voorzieningen bediend worden (parkeerplaatsen, wegenis).

Het maakt van de grondeigenaar tevens bouwpromotor doordat hij geen onbebouwde percelen mag verkopen, maar percelen, volledig ingericht met woningen, waaronder een privégrondaandeel.

B) De vermelding van de mogelijkheid om in de basisakte te voorzien in de vorming van subonderdeelden voor gebouwen of groepen van gebouwen in het toegevoegd vierde lid van artikel 577-3 BW blijft behouden omdat dit een oplossing kan bieden voor een noodzaak die kan bestaan in grotere mede-

Les constructions distinctes sont ou non en propriété exclusive et sont toutes considérées comme des parties privatives.

Des projets de ce type peuvent être des groupes de logements à usage permanent, comme des bungalows, des fermettes, des villas ou des logements ordinaires, pour autant qu'ils comprennent des éléments communs.

Il peut aussi s'agir d'immeubles à usage temporaire comme des maisons de vacances ou logements de week-end, à condition également qu'ils comportent des éléments communs, tels qu'un restaurant, un magasin, un terrain de tennis, un parking, etc.

Cependant, lorsque l'infrastructure commune reste la propriété exclusive du fondateur du complexe, tout en étant uniquement grevée de servitudes au profit de tiers, comme dans le cas d'un parc de logements de week-end, la loi relative aux appartements n'est pas applicable.

En outre, une division en appartements est possible également dans les parcs industriels et les parcs de bureaux. Dans ce cas, les immeubles individuels sont intégrés par des équipements communs, tels que la sécurité, la signalisation, l'infrastructure électronique voire le branding (affichage, promotion).

Les centres commerciaux munis d'équipements communs peuvent aussi appartenir à cette catégorie qui comprend également les quartiers résidentiels sécurisés (*gated communities*), c'est-à-dire des ensembles de logements individuels avec une gestion collective des terrains environnants et une utilisation d'équipements communs (terrain de golf ou de tennis, piscine, centre de fitness, etc.).

Enfin, il peut aussi s'agir d'un port de plaisance avec des postes d'accostage, le domaine du port de plaisance et le poste de transformation avec les batteries de bateau constituant les parties communes, et les postes d'accostage délimités des appartements formant les parties privatives.

En ce qui concerne la division de la propriété d'appartement pour des immeubles connexes, il convient de signaler que l'article 126 du CWATUP (Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine) contient une disposition administrative spécifique en matière de « constructions groupées ».

Pour qu'il soit question de constructions groupées, il doit s'agir de « plusieurs constructions et [il faut] que ces constructions impliquent la réalisation d'infrastructures et d'équipements communs, en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées ».

Cette disposition décrétole, qui prévoit un permis de bâtir spécial pour les logements groupés et les groupements de logements, se distingue du permis de lotir en vigueur en Région wallonne. En effet, le permis de lotir permet uniquement de vendre une portion de terrain en parcelles en garantissant aux acheteurs qu'il est autorisé de construire sur lesdites parcelles, pour autant que les règles prescrites soient respectées. En revanche, le permis de bâtir en question permet de construire plusieurs immeubles et de les céder sur un terrain divisé en parcelles bâties, lesquelles sont munies d'une infrastructure et d'équipements communs (parking, routes).

Le propriétaire foncier devient ainsi également promoteur immobilier, puisqu'il peut vendre non pas des parcelles non bâties, mais des parcelles complètement aménagées avec des logements, dont une parcelle privative.

B) La possibilité que l'acte de base prévoit la création de sous-indivisions pour un immeuble ou un groupe d'immeubles reste mentionnée dans l'alinéa 4 inséré dans l'article 577-3 du Code civil, car cette possibilité peut être une solution en cas de besoin dans des grandes copropriétés. Dans son avis, le Conseil d'État

eigendommen. De Raad van State geeft in zijn advies aan dat de regeling van deze nieuwe rechtsfiguur diepgaander moet worden uitgewerkt in een afzonderlijke onderafdeling, specifiek gewijd aan deze materie. De enkele verwijzing naar artikel 577-2, §§ 9 en 10 van het Burgerlijk Wetboek lost bijvoorbeeld niet de vraag op of er ook een algemene vergadering dient ingericht te worden of een syndicus aangesteld moet worden, wat de verhouding is tussen de subonverdeeldheid en de hoofdonverdeeldheid, enzovoort. Beter kan men verwijzen naar het artikel 577/4-1 alwaar de werking van de subonverdeeldheid geregeld wordt.

Daarom wordt enkel de eerste zin van het in het artikel 2 voorgestelde vierde lid weerhouden.

Een subonverdeeldheid moet bouwfysisch kunnen worden onderscheiden van een andere subonverdeeldheid. Ingeval van een groep van gebouwen, kan de subonverdeeldheid gevestigd worden per gebouw. Grote appartementen bestaande uit verschillende appartementsblokken kunnen ingedeeld worden in een subonverdeeldheid per blok.

Het is echter niet de bedoeling dat er voor elke verdieping een subonverdeeldheid zou kunnen worden opgericht.

Om deelverenigingen op te richten moet de hoofdvereniging uit minstens twintig kavels bestaan.

Nr. 74 VAN DE HEER **VANDENBERGHE** C.S.

Art. 4

**Letter B) doen vervallen.**

Verantwoording

De loskoppeling van de overschrijving van de gemeenschappelijke delen van deze van de privatieve delen is juridisch niet correct.

De vereniging van mede-eigenaars is geen eigenaar van de gemeenschappelijke delen. De gemeenschappelijke delen zijn namelijk een accessorium van de privatieve delen, die tot de eigendom behoren van de individuele eigenaars.

Het overschrijven van de akten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen kan dus niet gebeuren ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars.

Daarom wordt het voorgestelde tweede lid van artikel 577-4, § 1 geschrapt.

Nr. 75 VAN DE HEER **VANDENBERGHE** C.S.

Art. 5

**Dit artikel vervangen door wat volgt :**

*In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-4/1 ingevoegd, luidende :*

« Art. 577-4/1. Zo de basisakte, overeenkomstig artikel 577-3, vierde lid, voorziet in de vorming van een deelvereniging, kunnen de statuten voor die deelvereniging bepalen dat voor de betrokken mede-

indique que cette nouvelle figure juridique doit être définie de manière plus précise dans une sous-section distincte dédiée spécifiquement à cette matière. La seule référence à l'article 577-2, §§ 9 et 10, du Code civil ne suffit pas à répondre, par exemple, aux questions de savoir si une assemblée générale doit être constituée, si un syndic doit être désigné, quelle est la relation entre la sous-indivision et l'indivision principale, etc. Il est préférable de renvoyer à l'article 577/4-1 qui régit le fonctionnement de la sous-indivision.

C'est la raison pour laquelle le présent amendement conserve uniquement la première phrase de l'alinéa 4 proposé de l'article 2.

Une sous-indivision doit être physiquement distincte d'une autre sous-indivision. Dans le cas d'un groupe d'immeubles, la sous-indivision peut être établie par immeuble. Les grands immeubles à appartements composés de plusieurs blocs d'appartements peuvent être divisés au moyen d'une sous-indivision par bloc.

Il ne s'agit toutefois pas de permettre de créer une sous-indivision pour chaque étage.

Pour que des sous-indivisions puissent être créées, l'indivision principale doit comprendre au moins vingt lots.

N° 74 DE M. **VANDENBERGHE** ET CONSORTS

Art. 4

**Supprimer le B) de cet article.**

Justification

D'un point de vue juridique, il n'est pas correct de dissocier la transcription des actes relatifs aux parties communes et la transcription des actes relatifs aux parties privatives.

L'association des copropriétaires n'est pas propriétaire des parties communes. Celles-ci sont en effet un accessoire des parties privatives, lesquelles sont la propriété des propriétaires individuels.

Les actes relatifs aux parties communes ne peuvent donc pas être transcrits sous le nom de l'association des copropriétaires.

C'est la raison pour laquelle le présent amendement vise à supprimer l'alinéa 2 proposé de l'article 577-4, § 1<sup>er</sup>.

N° 75 DE M. **VANDENBERGHE** ET CONSORTS

Art. 5

**Remplacer cet article comme suit :**

« Dans le même Code il est inséré un article 577-4/1 rédigé comme suit :

« Art. 577-4/1. Si, conformément à l'article 577-3 alinéa 4, l'acte de base prévoit la création d'une sous-indivision, les statuts peuvent, pour cette sous-indivision, prévoir la création d'une sous-indivision des

*eigenaars een deelvereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, en er de werkingsregels van vastleggen.*

*Die deelvereniging heeft rechtspersoonlijkheid onder dezelfde voorwaarden als de hoofdvereniging van mede-eigenaars.*

*De deelvereniging is enkel bevoegd voor de gemeenschappelijke delen die enkel dienstig zijn voor de betrokken deelvereniging, met dien verstande dat de hoofdvereniging van mede-eigenaars exclusief bevoegd blijft voor alle gemeenschappelijke delen die dienstig zijn voor het geheel van de mede-eigendom en voor de beslissingen die een weerslag hebben op de rechten welke die van de betrokken deelvereniging van mede-eigenaars overstijgen. De in artikel 577-3 en volgende opgenomen bepalingen zijn van toepassing op deze deelvereniging. »*

#### Verantwoording

De Raad van State gaf in zijn advies aan dat de bevoegdheid van de deelverenigingen beter omschreven diende te worden.

De deelverenigingen zijn bevoegde over de gemeenschappelijke delen, die enkel dienstig zijn voor de betrokken deelvereniging en die geen weerslag hebben op de hoofdvereniging.

De hoofdvereniging blijft exclusief bevoegd voor de gemeenschappelijke delen, die dienstig zijn voor het geheel van de mede-eigendom of voor de beslissingen die een weerslag hebben op de rechten welke die van de betrokken deelvereniging van mede-eigenaars overtreffen.

Nr. 76 VAN DE HEER **VANDEBERGHE C.S.**

#### Art. 6

#### **Dit artikel doen vervallen.**

#### Verantwoording

1° Het artikel 6, 1° bepaalde dat de woonplaats door de vereniging van mede-eigenaars diende gekozen te worden in de woonplaats of de gemeenschappelijke zetel van de syndicus.

Het moet aan de vereniging van mede-eigenaars toekomen om de maatschappelijke zetel van de mede-eigendom te kiezen en een goede ontvangst van de poststukken en dergelijke meer te organiseren.

Wat betreft de betekening van akten kan verwezen worden naar de algemene regelen van artikelen 33 tot 35 van het Gerechtelijk Wetboek.

2° Een nieuwe § 3/1 werd door artikel 6 ingevoegd stellende dat voor de gemeenschappelijke delen, de vereniging van mede-eigenaars de bij de artikelen 1384, eerste lid, en 1386 bedoelde aansprakelijke persoon is.

Men werkt hier voor twee specifieke gevallen van aansprakelijkheidsregelingen een bijzonder regime uit. Er bestaan echter nog heel wat andere uiteenlopende vraagstukken, zoals bijvoorbeeld de

*copropriétaires concernés et en déterminer les règles de fonctionnement.*

*Cette sous-indivision est dotée de la personnalité juridique, aux mêmes conditions que l'association principale des copropriétaires.*

*La sous-indivision n'est compétente que pour les parties communes qui ne sont utiles qu'à la sous-indivision concernée, étant entendu que l'association principale des copropriétaires reste exclusivement compétente pour toutes les parties communes utiles à l'ensemble de la copropriété et pour les décisions qui ont une incidence sur les droits qui dépassent ceux de la sous-indivision concernée des copropriétaires. Les dispositions des articles 577-3 et suivants sont applicables à cette sous-indivision. »*

#### Justification

Le Conseil d'État a indiqué dans son avis qu'il y a lieu de mieux définir la compétence des sous-indivisions.

Les parties communes, qui intéressent uniquement la sous-indivision concernée et qui n'ont aucune incidence sur l'association principale, relèvent de la compétence des sous-indivisions.

Quant aux parties communes, qui sont utiles à l'ensemble de la copropriété, ou aux décisions qui ont une incidence sur les droits qui dépassent ceux de la sous-indivision de copropriétaires concernée, elles relèvent de la compétence exclusive de l'association principale.

N° 76 DE M. **VANDEBERGHE ET CONSORTS**

#### Art. 6

#### **Supprimer cet article.**

#### Justification

1° L'article 6, 1°, prévoyait que l'association des copropriétaires devait élire domicile au domicile ou au siège social du syndic.

C'est à l'association des copropriétaires qu'il doit appartenir de choisir le siège social de la copropriété et d'organiser une bonne réception des envois postaux et autres.

En ce qui concerne la signification des actes, il peut être renvoyé aux règles générales énoncées aux articles 33 à 35 du Code judiciaire.

2° L'article 6 insère un § 3/1 nouveau disposant que pour les parties communes, l'association des copropriétaires est la personne responsable au sens des articles 1384, alinéa 1<sup>er</sup>, et 1386.

Il est instauré un régime particulier applicable à deux cas spécifiques de responsabilité. Il existe toutefois beaucoup d'autres interrogations portant sur des points tels que la revendication, les

revindicatie, de erkenningsprocedures, de ontkenningprocedures met betrekking tot erfdiensbaarheden, de bezitsvorderingen, maar ook de vorderingen met betrekking tot de aansprakelijkheid wegens burenhinder, ingevolge een gebrekkige zaak of de instorting van het gebouw en ten slotte de vorderingen in verband met de tienjarige aansprakelijkheid.

Nr. 77 VAN DE HEER **VANDENBERGHE C.S.**

Art. 9

**In letter B, in het eerste lid van het voorgestelde c) het woord «minder» vervangen door het woord «meer».**

Verantwoording

Het is de bedoeling dat in mede-eigendommen van meer dan 20 kavels een raad van mede-eigendom kan worden opgericht. De huidige tekst leidt ertoe dat enkel in kleine mede-eigendommen van minder dan 20 kavels een raad van mede-eigendom kan worden opgericht.

Nr. 78 VAN DE HEER **VANDENBERGHE C.S.**

(Subamendement op amendement nr. 16 van mevrouw Defraigne c.s.)

Art. 8

**In het voorgestelde artikel 577-6 worden de volgende wijzigingen aangebracht :**

**1° In § 1, tweede lid, tweede zin, de woorden «niet kan deelnemen» vervangen door de woorden «en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen».**

**2° Paragraaf 1 aanvullen met een derde lid, luidende: «Ingeval slechts één belanghebbende van een van de genoemde rechten op een kavel aanwezig is op de algemene vergadering, wordt hij geacht de andere houders van rechten van rechtswege te vertegenwoordigen, zonder dat hij zich daarbij moet beroepen op een document waaruit zijn aanwijzing formeel blijkt.»**

**3° In paragraaf 2, in de tweede zin, de woorden «zondag of op een» invoegen tussen de woorden «Indien deze datum op een» en de woorden «wettelijke feestdag».**

**4° Paragraaf 6 aanvullen met volgend lid, luidende: «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.»**

procédures de reconnaissance, les procédures en négation de servitude, les actions possessoires, mais aussi les actions en responsabilité en cas de troubles de voisinage, pour cause de vice à une chose ou de l'effondrement du bâtiment et, enfin, les actions relatives à la responsabilité décennale.

N° 77 DE M. **VANDENBERGHE ET CONSORTS**

Art. 9

**Sous B, à l'alinéa 1<sup>er</sup> du c) proposé, remplacer le mot « moins » par le mot « plus ».**

Justification

Le but est de rendre possible la création d'un conseil de copropriété dans les copropriétés de plus de 20 lots. Le texte actuel ne le permet que dans les petites copropriétés de moins de 20 lots.

N° 78 DE M. **VANDENBERGHE ET CONSORTS**

(Sous-amendement à l'amendement n° 16 de Mme Defraigne et consorts)

Art. 8

**Dans l'article 577-6 proposé à cet article, apporter les modifications suivantes :**

**1° Dans la deuxième phrase du § 1er, alinéa 2, les mots « ne peut participer » sont remplacés par les mots « et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer ».**

**2° Compléter le § 1<sup>er</sup> par un alinéa 3 rédigé comme suit: « Si un seul intéressé jouissant d'un des droits susmentionnés portant sur un lot est présent à l'assemblée générale, il est présumé représenter de plein droit les autres titulaires, sans devoir exciper d'un document justifiant formellement sa désignation. »**

**3° Dans le § 2, à la deuxième phrase, les mots « un dimanche ou » sont insérés entre les mots « Si cette date coïncide avec » et les mots « un jour férié légal ».**

**4° Compléter le § 6 par l'alinéa suivant: « 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. »**



**5° Paragraaf 8 doen vervallen.****6° Paragraaf 9 wordt § 8.**

## Verantwoording

1° In zijn advies merkt de Raad van State op dat indien de onmogelijkheid om een gevolmachtigde aan te wijzen te wijten is aan de afwezigheid of de onbekwaamheid van de betrokken mede-eigenaar, diens wettelijke vertegenwoordiger moet optreden en is de ontworpen bepaling niet van toepassing. De wetgever dient de overige gevallen die hij op het oog heeft aan te geven.

De voorgestelde tekst van amendement nr. 16 spreekt van de situatie van «wanneer één van de belanghebbenden niet kan deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber ...». Hierdoor wordt het bezwaar van de Raad van State onvoldoende opgevangen, aangezien het de deur openzet voor discussies en misbruiken (met name in het kader van familiale geschillen).

2° Deze bepaling werd geschrapt ten opzichte van het door de Kamer goedgekeurde ontwerp, omdat enkel de gevolmachtigde zal opgeroepen worden. Echter zal het in de praktijk gebeuren dat voor de betrokken kavel geen correcte oproeping is gebeurd, maar men toch kennis heeft van de algemene vergadering, in welk geval men aan de ene aanwezige mede-eigenaar het recht moet geven om deel te nemen aan de algemene vergadering. Als bewarende maatregel, kan deze regeling nuttig zijn.

Verduidelijkt wordt dat de belanghebbende over een van de genoemde rechten op het kavel moet beschikken, namelijk ingeval van verdeling van het eigendomsrecht, of een eigendom op een privative kavel die bezwaard is met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning.

3° Het begrip wettelijke feestdag omvat niet de zondagen (cf. artikel 52 van het Gerechtelijk Wetboek). Aangezien het niet de bedoeling is om algemene vergaderingen op een zondag te laten houden, worden deze uitdrukkelijk toegevoegd.

4°-6° In de herstructurering van het artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek, zou de voorgestelde § 8, beter als laatste lid opgenomen worden in § 6.

Nr. 79 VAN DE HEER **VANDEBERGHE** C.S.

(Subamendement op amendement nr. 20 van mevrouw Defraigne c.s.)

## Art. 9

**In het eerste lid van de voorgestelde § 4, de woorden «mits bijzondere motivering» invoegen tussen de woorden «de algemene vergadering» en de woorden «over de uitvoering».**

## Verantwoording

Amendement nr. 20 kan worden bijgetreden, doch dient de bedoelde beslissing van de algemene vergadering bijzonder te worden gemotiveerd, aangezien deze regeling een uitzondering betreft op de fundamentele regel dat de vereniging van mede-eigenaars enkel bevoegdheid heeft over de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen.

**5° Supprimer le § 8.****6° Le § 9 devient le § 8.**

## Justification

1° Dans son avis, le Conseil d'État relève que si l'impossibilité de désigner un mandataire trouve son origine dans l'absence ou l'incapacité du copropriétaire concerné, c'est son représentant légal qui devra intervenir et la disposition en projet ne trouvera pas à s'appliquer. Il conviendrait dès lors que le législateur précise les autres hypothèses qu'il envisage.

Le texte de l'amendement n° 16 proposé évoque la situation où «l'un des intéressés ne peut participer à la désignation de ce mandataire (...)». Cette formulation ne répond pas de manière suffisante à l'objection émise par le Conseil d'État, car elle ouvre la porte à des discussions et à des abus (notamment dans le cadre de litiges familiaux).

2° Cette disposition a été supprimée par rapport au projet approuvé par la Chambre car seul le mandataire sera convoqué. En pratique, il arrivera toutefois qu'aucune convocation correcte n'ait été effectuée pour le lot concerné, mais que l'on ait malgré tout été avisé de la tenue de l'assemblée générale. Dans ce cas, il faut accorder au seul copropriétaire présent le droit de participer à l'assemblée générale. Cette disposition peut s'avérer utile à titre de mesure conservatoire.

Il est précisé que l'intéressé doit disposer d'un des droits mentionnés sur le lot, tant en cas de division du droit de propriété que lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation.

3° La notion de «jour férié légal» ne comprend pas les dimanches (cf. l'article 52 du Code judiciaire). Étant donné que le but n'est pas de tenir l'assemblée générale un dimanche, cette précision est apportée explicitement.

4°-6° Dans la restructuration de l'article 577-6 du Code civil, il serait préférable que le § 8 proposé devienne le dernier alinéa du § 6.

N° 79 DE M. **VANDEBERGHE** ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 20 de Mme Defraigne et consorts)

## Art. 9

**Dans l'alinéa 1<sup>er</sup> du § 4 proposé, insérer les mots « , moyennant une motivation spéciale, » entre le mot « décide » et les mots « de l'exécution ».**

## Justification

L'amendement n° 20 peut emporter l'adhésion à la condition que la décision en question de l'assemblée générale fasse l'objet d'une motivation spéciale, dès lors que la réglementation proposée introduit une exception à la règle fondamentale selon laquelle l'association des copropriétaires n'est compétent que pour les parties communes de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

De bijzondere motivering laat de rechter naderhand toe om op een eenvoudiger wijze na te gaan of er geen misbruik van meerderheid is geweest.

Nr. 80 VAN DE HEER **VANDENBERGHE C.S.**

(Subamendement op amendement nr. 25 van de heer Delpérée c.s.)

Art. 10

**In de voorgestelde zin de woorden « op een goed zichtbare plaats » invoegen tussen de woorden « wordt aangeplakt » en de woorden « in de gemeenschappelijke delen »**

Verantwoording

Dit subamendement beoogt te verduidelijken dat de aanplakking van de beslissing dient te gebeuren op een goed zichtbare plaats, opdat iedereen duidelijk de melding kan lezen.

Nr. 81 VAN DE HEER **VANDENBERGHE C.S.**

Art. 13

**In voorgestelde tweede lid, in de tweede zin, de woorden « en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering » invoegen tussen de woorden « individuele mede-eigenaars » en de woorden « onverwijld in ».**

Verantwoording

Dit amendement verduidelijkt het recht van de vereniging van mede-eigenaars om in rechte op te treden.

Nr. 82 VAN DE HEER **VANDENBERGHE C.S.**

(Subamendement op amendement nr. 33 van de heer Delpérée c.s.)

Art. 13

**De volgende wijzigingen aanbrengen :**

**a) Het 2<sup>o</sup> aanvullen met de volgende woorden : en worden de woorden « artikel 1017, eerste lid » vervangen door de woorden « artikel 1017, vierde lid. »**

**b) Het 3<sup>o</sup> doen vervallen.**

La motivation spéciale facilite la tâche du juge lorsque celui-ci est amené ultérieurement à vérifier si la règle relative à la majorité a été correctement appliquée.

N<sup>o</sup> 80 DE M. **VANDENBERGHE ET CONSORTS**

(Sous-amendement à l'amendement n<sup>o</sup> 25 de M. Delpérée et consorts)

Art. 10

**Dans le 8<sup>o</sup> du § 4 proposé, insérer les mots « , à un endroit bien visible, » entre les mots « par affichage » et les mots « dans les parties communes ».**

Justification

Le présent sous-amendement vise à préciser que la décision doit être affichée à un endroit bien visible afin que tout le monde puisse en prendre connaissance aisément.

N<sup>o</sup> 81 DE M. **VANDENBERGHE ET CONSORTS**

Art. 13

**Dans la deuxième phrase de l'alinéa 2 proposé, insérer les mots « et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale » entre les mots « copropriétaires individuels » et les mots « des actions intentées ».**

Justification

Le devoir d'information du syndic doit être étendu aux personnes — en nombre limité — qui ont le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale.

N<sup>o</sup> 82 DE M. **VANDENBERGHE ET CONSORTS**

(Sous-amendement à l'amendement n<sup>o</sup> 33 de M. Delpérée et consorts)

Art. 13

**Dans cet article, apporter les modifications suivantes :**

**a) compléter le 2<sup>o</sup> in fine par les mots « et remplacer les mots « l'article 1017, alinéa 1<sup>er</sup> » par les mots « l'article 1017, alinéa 4 » »;**

**b) supprimer le 3<sup>o</sup>.**

## Verantwoording

a) Bij een gedeeltelijke gegrondverklaring van een vordering is niet het eerste lid van artikel 1017 van het Gerechtelijk Wetboek van toepassing, doch wel het vierde lid van artikel 1017 van het Gerechtelijk Wetboek. «De kosten kunnen worden omgeslagen zoals de rechter het raadzaam oordeelt, hetzij wanneer de partijen onderscheidenlijk omtrent enig geschilpunt in het ongelijk zijn gesteld, hetzij over echtgenoten, bloedverwanten in de opgaande lijn, broeders en zusters of aanverwanten in dezelfde graad.»

b) Het nieuwe lid dat voorgesteld wordt in het 3° is overbodig, daar wanneer de aanspraak niet geheel of gedeeltelijk wordt ingewilligd, artikel 577-2, § 7 zijn toepassing herwint.

Nr. 83 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 35 de heer Delpérée c.s.)

## Art. 15

**In het voorgestelde artikel 577-11 de volgende wijzigingen aanbrengen :**

**1° In § 1, eerste lid, de woorden «of van de aankoopbelofte» invoegen tussen de woorden «van het aankoopbod» en de woorden «de volgende inlichtingen».**

**2° Paragraaf 2, vierde lid aanvullen met de volgende zin :** «*In dit geval kan de syndicus aangesproken worden voor de schade die door dit verzuim veroorzaakt wordt.*»

## Verantwoording

1° De aankoopbelofte moet worden toegevoegd.

2° Het vierde lid van § 2 wordt aangevuld om de syndicus aansprakelijk te stellen ingeval van verzuim van zijn plicht tot informatieverstrekking.

Nr. 84 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

## Art. 13

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

**A) paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt :**

«§ 1. Voor vorderingen die exclusief betrekking hebben op gemeenschappelijke delen, heeft de vereniging van mede-eigenaars de bevoegdheid en hoedanigheid om in rechte op te treden voor rekening van de mede-eigenaars, waarbij de mede-eigenaars vrijgesteld worden om ieder afzonderlijk op te treden.

*De syndicus heeft de hoedanigheid om in rechte op te treden, zowel als eiser als verweerder, zelfs tegen*

## Justification

a) Lorsque la demande est déclarée partiellement fondée, c'est non pas l'alinéa 1<sup>er</sup>, mais l'alinéa 4 de l'article 1017 du Code judiciaire qui est d'application: «Les dépens peuvent être compensés dans la mesure appréciée par le juge, soit si les parties succombent respectivement sur quelque chef, soit entre conjoints, ascendants, frères et sœurs ou alliés au même degré.»

b) L'alinéa nouveau proposé au 3° est superflu étant donné que, lorsque la demande est rejetée en tout ou en partie, c'est l'article 577-2, § 7, qui trouve de nouveau à s'appliquer.

N° 83 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 35 de M. Delpérée et consorts)

## Art. 15

**Dans l'article 577/11 proposé, apporter les modifications suivantes :**

**1° dans l'alinéa 1<sup>er</sup> du § 1<sup>er</sup>, insérer les mots «ou de la promesse d'achat» entre les mots «de l'offre d'achat» et les mots «, les informations»;**

**2° compléter l'alinéa 4 du § 2 par la phrase** «*Dans ce cas, le syndic peut être tenu pour responsable du préjudice causé par cette carence.*»

## Justification

1° Il convient de compléter l'alinéa visé en y ajoutant le concept de promesse d'achat.

2° L'alinéa 4, § 2, doit être complété en vue de préciser que la responsabilité du syndic peut être engagée s'il manque à son devoir d'information.

N° 84 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

## Art. 13

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

**A) le paragraphe 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit :**

«§ 1<sup>er</sup>. En ce qui concerne les actions portant exclusivement sur les parties communes, l'association des copropriétaires a compétence et qualité pour agir en justice pour le compte des copropriétaires, ce qui dispense les copropriétaires d'agir chacun séparément.

*Le syndic a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains*

*enkele mede-eigenaars; met name kan hij optreden, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, ter vrijwaring van alle rechten met betrekking tot het gebouw of de groep van gebouwen.*

*Niettemin beschikt elke mede-eigenaar over het recht afzonderlijk zijn vorderingen met betrekking tot de eigendom of het genot van zijn deel uit te oefenen, met de plicht de syndicus hierover te informeren.»*

## Verantwoording

Dit amendement verduidelijkt het recht van de vereniging van mede-eigenaars om in rechte op te treden.

Nr. 85 VAN DE HEER **VANDENBERGHE** C.S.

## Art. 4

**In letter C), eerste zin, de woorden « een bouwkundige of juridische deskundige » vervangen door de woorden « de architect ».**

## Verantwoording

Voor elke bouw van een nieuw appartementsgebouw moet beroep gedaan worden op een architect. Om de kosten te beperken kan voorgesteld worden dat de waarde van de verschillende private akten door deze architect wordt bepaald.

Nr. 86 VAN DE HEER **VANDENBERGHE** C.S.

(Subamendementen op amendement nr. 66 van de heer Delpérée c.s.)

## Art. 10

**In letter D), in het voorgestelde 1<sup>o</sup>, in de Nederlandse tekst, het woord « opgaaf » vervangen door het woord « opgave ».**

## Verantwoording

Correctie van de Nederlandse tekst.

Hugo **VANDENBERGHE**.  
Tony **VAN PARYS**.  
Pol **VAN DEN DRIESSCHE**.

Nr. 87 VAN DE HEER **SWENNEN**

## Art. 18

**Het tweede, derde en vierde lid doen vervallen.**

*copropriétaires; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'immeuble ou au groupe d'immeubles.*

*Tout copropriétaire a néanmoins le droit d'exercer séparément ses actions relatives à la propriété ou à la jouissance de sa partie, avec l'obligation d'en informer le syndic.»*

## Justification

Le présent amendement précise le droit de l'association des copropriétaires d'agir en justice.

N<sup>o</sup> 85 DE M. **VANDENBERGHE** ET CONSORTS

## Art. 4

**Au C), à la première phrase, remplacer les mots « d'un expert architecte ou d'un expert juridique » par les mots « de l'architecte ».**

## Justification

Pour toute construction d'un nouvel immeuble à appartements, il y a lieu de faire appel à un architecte. Afin de limiter les frais, on peut proposer que la valeur des différentes parties privatives soit déterminée par cet architecte.

N<sup>o</sup> 86 DE M. **VANDENBERGHE** ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n<sup>o</sup> 66 de M. Delpérée et consorts)

## Art. 10

**Dans le texte néerlandais du D), remplacer, dans le 1<sup>o</sup> proposé, le mot « opgaaf » par le mot « opgave ».**

## Justification

Correction du texte néerlandais.

N<sup>o</sup> 87 DE M. **SWENNEN**

## Art. 18

**Supprimer les alinéas 2, 3 et 4.**

## Verantwoording

Hierdoor wordt vermeden dat we die mensen nodeloos op kosten jagen.

Bovendien is het zeer twijfelachtig of de notarissen er zullen in slagen om binnen de termijn van vijf jaar alle basisakten en reglementen van mede-eigendom in overstemming te brengen met de nieuwe wet.

Door het tweede, derde en vierde lid gewoon te laten vallen, worden de bepalingen ervan een stringent recht, wanneer basisakten complementair zijn met de wet en niet noodzakelijk moeten worden aangepast. Het spreekt immers voor zich dat in dit geval de wet primeert op de basisakte.

Guy SWENNEN.

## Justification

Cela permet d'éviter aux gens de faire des frais inutiles.

En outre, il est permis de douter que les notaires parviennent, dans un délai de cinq ans, à mettre tous les actes de base et règlements de copropriété en conformité avec la nouvelle loi.

Par la suppression des alinéas 2, 3 et 4, les dispositions deviennent des normes de droit impératif, si bien que les actes de base sont complémentaires à la loi et ne doivent pas nécessairement être adaptés. En effet, il va de soi dans ce cas que la loi prime l'acte de base.