

**SENAT DE BELGIQUE**


---

**SESSION DE 1993-1994**


---



---

6 JUIN 1994

---

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

---

**RAPPORT  
FAIT AU NOM  
DE LA COMMISSION  
DE LA JUSTICE  
PAR M. VANDENBERGHE**

---



---

Ont participé aux travaux de la commission:

1. Membres effectifs: MM. Lallemand, président; Arts, Barzin, Borin, Mme Cahay-André, M. Cooreman, Mme Delcourt-Pètre, MM. Erdman, Foret, Goovaerts, Loones, Lozie, Mme Maximus, MM. Mouton, Pataer, Van Belle, Vaes, R. Van Rompaey, Verberckmoes, Mme Verhoeven et M. Vandenberghe, rapporteur.

2. Membres suppléants: MM. Dighneef, Hatry, Mme Herzet, MM. Leroy, Marchal, Matthijs, Seeuws et Stroobant.

3. Autres sénateurs: MM. Désir et Desmedt.

**R. A 16250**

*Voir:*

**Document du Sénat:**

712 (1992-1993):

N° 1: Projet transmis par la Chambre des représentants.

**BELGISCHE SENAAAT**


---

**ZITTING 1993-1994**


---



---

6 JUNI 1994

---

**Ontwerp van wet tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeïgendom**

---

**VERSLAG  
NAMENS DE COMMISSIE  
VOOR DE JUSTITIE  
UITGEBRACHT  
DOOR DE HEER VANDENBERGHE**

---



---

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen:

1. Vaste leden: de heren Lallemand, voorzitter; Arts, Barzin, Borin, mevr. Cahay-André, de heer Cooreman, mevr. Delcourt-Pètre, de heren Erdman, Foret, Goovaerts, Loones, Lozie, mevr. Maximus, de heren Mouton, Pataer, Van Belle, Vaes, R. Van Rompaey, Verberckmoes, mevr. Verhoeven en de heer Vandenberghe, rapporteur.

2. Plaatsvervangers: de heren Dighneef, Hatry, mevr. Herzet, de heren Leroy, Marchal, Matthijs, Seeuws en Stroobant.

3. Andere senatoren: de heren Désir en Desmedt.

**R. A 16250**

*Zie:*

**Gedr. St. van de Senaat:**

712 (1992-1993):

Nr. 1: Ontwerp overgezonden door de Kamer van volksvertegenwoordigers.

## SOMMAIRE

	Pages
I. Exposé introductif du représentant du vice-Premier ministre et ministre de la Justice . . . . .	4
II. Discussion générale . . . . .	15
Remarque préalable . . . . .	15
A. Questions et considérations . . . . .	16
B. Réponses du représentant du ministre . . . . .	28
1. Possibilité d'amender le projet . . . . .	28
2. Multipropriété . . . . .	28
3. Statistiques . . . . .	29
4. Législations européennes . . . . .	29
5. Caractère impératif de la loi . . . . .	30
6. Les statuts de l'immeuble . . . . .	31
7. Le syndic . . . . .	32
8. Le rôle du juge de paix . . . . .	33
9. Le locataire . . . . .	33
C. Répliques . . . . .	34
D. Commentaire du ministre . . . . .	46
1. Statistiques . . . . .	46
2. Législation européenne . . . . .	46
3. Champ d'application . . . . .	47
4. Le droit de vote du copropriétaire à l'assemblée générale . . . . .	47
5. Le syndic . . . . .	48
6. Constitutionnalité . . . . .	49
7. Exécution des décisions de justice sur le patrimoine des copropriétaires . . . . .	49
8. La notion de valeur . . . . .	49
9. Les locataires . . . . .	50
10. La validité du règlement d'ordre intérieur à l'égard des tiers . . . . .	54
III. Discussion des articles . . . . .	55
Article premier . . . . .	55
Article 2 . . . . .	65
— Article 577-3 (nouveau) . . . . .	65
— Article 577-4 (nouveau) . . . . .	69
— Article 577-5 (nouveau) . . . . .	77
— Article 577-6 (nouveau) . . . . .	78
— Article 577-7 (nouveau) . . . . .	95
— Article 577-8 (nouveau) . . . . .	102
— Article 577-9 (nouveau) . . . . .	130
— Article 577-10 (nouveau) . . . . .	139
— Article 577-11 (nouveau) . . . . .	146
— Article 577-12 (nouveau) . . . . .	147
— Article 577-13 (nouveau) . . . . .	148
— Article 577-14 (nouveau) . . . . .	148
Article 3 . . . . .	151
Article 4 . . . . .	151

## INHOUD

	Blz.
I. Inleidende uiteenzetting van de vertegenwoordiger van de Vice-Eerste minister en minister van Justitie . . . . .	4
II. Algemene bespreking . . . . .	15
Voorafgaande opmerking . . . . .	15
A. Vragen en beschouwingen . . . . .	16
B. Antwoorden van de vertegenwoordiger van de minister . . . . .	28
1. Mogelijkheid om het ontwerp te amenderen . . . . .	28
2. Timesharing . . . . .	28
3. Statistieken . . . . .	29
4. Wetgeving in de Europese landen . . . . .	29
5. Dwingende aard van de wet . . . . .	30
6. De statuten van het gebouw . . . . .	31
7. De syndicus . . . . .	32
8. De rol van de vrederechter . . . . .	33
9. De huurder . . . . .	33
C. Replieken . . . . .	34
D. Toelichting van de minister . . . . .	46
1. Statistieken . . . . .	46
2. Europese wetgeving . . . . .	46
3. Toepassingsgebied . . . . .	47
4. Het stemrecht van de medeëigenaar in de algemene vergadering . . . . .	47
5. De syndicus . . . . .	48
6. Grondwettigheid . . . . .	49
7. Tenuitvoerlegging van rechterlijke beslissingen op het vermogen van de medeëigenaars . . . . .	49
8. Het begrip waarde . . . . .	49
9. De huurders . . . . .	50
10. De geldigheid van het huishoudelijk reglement ten aanzien van derden . . . . .	54
III. Bespreking van de artikelen . . . . .	55
Artikel 1 . . . . .	55
Artikel 2 . . . . .	65
— Artikel 577-3 (nieuw) . . . . .	65
— Artikel 577-4 (nieuw) . . . . .	69
— Artikel 577-5 (nieuw) . . . . .	77
— Artikel 577-6 (nieuw) . . . . .	78
— Artikel 577-7 (nieuw) . . . . .	95
— Artikel 577-8 (nieuw) . . . . .	102
— Artikel 577-9 (nieuw) . . . . .	130
— Artikel 577-10 (nieuw) . . . . .	139
— Artikel 577-11 (nieuw) . . . . .	146
— Artikel 577-12 (nieuw) . . . . .	147
— Artikel 577-13 (nieuw) . . . . .	148
— Artikel 577-14 (nieuw) . . . . .	148
Artikel 3 . . . . .	151
Artikel 4 . . . . .	151

	Pages		Blz.
	—		—
Article 5 . . . . .	151	Artikel 5 . . . . .	151
Article 6 . . . . .	151	Artikel 6 . . . . .	151
Article 7 . . . . .	151	Artikel 7 . . . . .	151
Article 8 . . . . .	151	Artikel 8 . . . . .	151
Article 9 . . . . .	152	Artikel 9 . . . . .	152
Article 10 . . . . .	152	Artikel 10 . . . . .	152
Article 11 . . . . .	152	Artikel 11 . . . . .	152
Article 12 . . . . .	156	Artikel 12 . . . . .	156
Article 13 . . . . .	156	Artikel 13 . . . . .	156
Article 14 . . . . .	156	Artikel 14 . . . . .	156
IV. Vote sur l'ensemble . . . . .	157	IV. Stemming over het geheel . . . . .	157
V. Texte adopté par la commission . . . . .	158	V. Tekst aangenomen door de Commissie . . . . .	158
VI. Annexes . . . . .	173	VI. Bijlagen . . . . .	173
A. Propositions de modification de texte formulées par la Fédération nationale des propriétaires de Belgique . . . . .	173	A. Voorstellen van tekstwijziging uitgaande van de Nationale Federatie der Eigenaars van België . . . . .	173
B. Note de l'Association belge des consommateurs . . . . .	175	B. Nota van de Belgische Verbruikersunie . . . . .	175
C. Arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier . . . . .	177	C. Koninklijk besluit van 6 september 1993 tot be- scherming van de beroepstitel en van de uitoe- fening van het beroep van vastgoedmakelaar . . . . .	177
D. Déontologie pour les consultants immobiliers . . . . .	180	D. Deontologie voor de vastgoedconsulenten . . . . .	180

## I. EXPOSE INTRODUCTIF DU REPRESENTANT DU VICE-PREMIER MINISTRE ET MINISTRE DE LA JUSTICE

Dans son remarquable ouvrage consacré à la propriété des appartements, le notaire Aeby nous propose un court historique consacré à la technique de la propriété des appartements.

Ainsi pouvons-nous apprendre que la propriété horizontale était connue dans maintes régions de France dès le XV<sup>e</sup> siècle. En Belgique, les coutumes de Bruxelles et d'Anvers prouvent l'existence à cette époque de ce mode de propriété.

Le Code civil de 1804 contenait un article 664 qui envisageait de façon assez sommaire le cas où « les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires ».

Ce n'est qu'après la Première Guerre mondiale, avec l'adoption de la loi du 8 juillet 1924, que se développe réellement l'institution de la « maison divisée ».

On l'a suffisamment écrit, l'article 577bis du Code civil a tracé un cadre, un squelette pour reprendre l'expression du professeur Dekkers, autour duquel la pratique a développé un corps, un droit périléal.

Sur les onze paragraphes que compte cet article, seuls les trois derniers sont spécifiques à la matière de la copropriété forcée. Pour l'heure, la loi est supplétive de la volonté des parties, c'est-à-dire largement incomplète.

### I. Schéma de la nouvelle législation

L'actuel chapitre III du titre II du livre II, intitulé de la copropriété, sera scindé en deux sections:

— la première concerne la copropriété ordinaire et la copropriété forcée en général (elle s'applique donc aussi à la copropriété des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis qui sont un cas particulier de copropriété forcée).

Cette section 1<sup>re</sup> reprend l'actuel article 577bis, qui devient l'article 577-2, moyennant certaines corrections et la suppression du paragraphe 11 (1);

— la seconde concerne la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Elle intro-

(1) Lorsque les différents étages ou parties d'étages d'une maison appartiennent à des propriétaires distincts, les choses affectées à l'usage commun des divers étages ou parties d'étages, tels que (...) sont réputées communes et sont régies par les dispositions du présent chapitre, spécialement par les paragraphes 9 et 10.

## I. INLEIDENDE UITEENZETTING VAN DE VERTEGENWOORDIGER VAN DE VICE-EERSTE MINISTER EN MINISTER VAN JUSTITIE

In zijn voortreffelijk werk gewijd aan de eigendom van appartementen geeft notaris Aeby ons een korte historische schets van de techniek van de eigendom van appartementen.

Zo kunnen wij vernemen dat de horizontale eigendom in menige streek van Frankrijk gekend was sedert de XV<sup>e</sup> eeuw. In België bewijzen de gewoonten van Brussel en Antwerpen het bestaan in die periode van deze wijze van eigendom.

Het Burgerlijk Wetboek van 1804 bevatte een artikel 664 dat op vrij beknopte wijze het geval bepaalde waarin « les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires ».

Pas na de Eerste Wereldoorlog, met de goedkeuring van de wet van 8 juli 1924, komt het tot de reële ontwikkeling van de instelling van « la maison divisée ».

Vaak genoeg werd het geschreven, artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek vormde een kader, of een skelet, zoals Professor Dekkers het uitdrukte, waar rond de praktijk een lichaam heeft uitgebouwd, een perilegaal recht.

Van de 11 paragrafen van dit artikel zijn alleen de drie laatste specifiek voor de materie van de gedwongen medeëigendom. Voor het ogenblik is de wet suppletioir, d.w.z. afhankelijk van de wil van de partijen, en heel onvolledig.

### I. Schema van de nieuwe wetgeving

Het huidige hoofdstuk III van Titel II van Boek II, met als opschrift medeëigendom, zal worden opgesplitst in twee afdelingen:

— de eerste betreft de gewone medeëigendom en de gedwongen medeëigendom in het algemeen (zij is dus ook van toepassing op de medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen die een bijzonder geval vormen van de gedwongen medeëigendom).

Deze afdeling 1 herhaalt het huidige artikel 577bis, dat artikel 577-2 wordt, mits bepaalde verbeteringen en het schrappen van paragraaf 11 (1);

— de tweede betreft de gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen. Zij

(1) Wanneer de verschillende verdiepingen of gedeelten van verdiepingen van een huis eigendom zijn van onderscheiden eigenaars, worden de zaken bestemd voor gemeenschappelijk gebruik van de diverse verdiepingen of gedeelten van verdiepingen, zoals (...), geacht gemeenschappelijk te zijn en worden zij beheerst door de bepalingen van dit hoofdstuk, in het bijzonder door de paragrafen 9 en 10.

duit dans le Code civil 12 nouveaux articles, les articles 577-3 à 577-14, qui seront examinés de manière approfondie.

## II. La copropriété en général

Le projet de loi ne concerne en réalité que la copropriété forcée en général et un cas particulier d'application, la copropriété des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis.

L'actuelle législation a principalement été corrigée sur trois points:

### 1. Mode de répartition des charges dans une copropriété

De manière supplétive, l'article 577bis, §9, actuel, prévoit que les charges de la copropriété sont réparties en proportion de la valeur des héritages principaux.

Cette règle a été critiquée puisqu'elle imposait, à titre d'exemple, au propriétaire du rez-de-chaussée de contribuer de la même façon que le propriétaire de l'appartement du dernier étage aux charges d'entretien de l'ascenseur.

Cette critique pouvait être fortement nuancée puisqu'il était possible aux parties, vu le caractère supplétif de l'article 577bis, de déroger à la règle.

Dans la mesure où l'article 577-2, §9, est impératif, il était indispensable de l'assouplir.

Désormais, les charges de la copropriété seront réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif sauf si les parties décident de les répartir en fonction de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs donnant lieu à ces charges.

Le ministre attire l'attention sur la formulation car elle a évolué en Commission de la Justice de la Chambre.

Alors que le texte initial plaçait sur un même pied les deux critères (proportion à la valeur du bien privatif et utilité), le texte adopté a hiérarchisé les critères. Pourquoi?

La réponse est simple. L'article 577-3 permet de ne pas rendre applicable le régime de la copropriété forcée à certains immeubles ou groupes d'immeubles bâtis si la nature des biens ne le justifie pas et si les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation.

Imaginons deux maisons avec une cour en copropriété; la nature des biens permet de s'en remettre au régime classique de la copropriété et donc de ne pas

voert in het Burgerlijk Wetboek 12 nieuwe artikelen in, de artikelen 577-3 tot 577-14, die nader zullen worden onderzocht.

## II. De medeïgendom in het algemeen

Het ontwerp van wet betreft in werkelijkheid slechts de gedwongen medeïgendom in het algemeen en een bijzonder geval van toepassing, de medeïgendom van gebouwen of groepen van gebouwen.

De huidige wetgeving werd hoofdzakelijk verbeterd op drie punten:

### 1. Wijze van omslaan van de lasten in een medeïgendom

Op suppletoire wijze bepaalt het huidige artikel 577bis, § 9, dat de aan de medeïgendom verbonden lasten worden omgeslagen naar evenredigheid van de waarde der hoofderven.

Deze regel werd aangevochten omdat hij, bij wijze van voorbeeld, de eigenaar van de gelijkvloerse verdieping verplichtte op dezelfde wijze bij te dragen tot de lasten van het onderhoud van de lift als de eigenaar van het appartement op de hoogste verdieping.

Deze kritiek kon sterk worden genuanceerd omdat de partijen, gezien het suppletoir karakter van artikel 577bis, van de regel konden afwijken.

Gezien het dwingende karakter van artikel 577-2, § 9, was het onontbeerlijk dit artikel te versoepelen.

Voortaan zullen de lasten van de medeïgendom worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privatief deel, tenzij wanneer de partijen beslissen deze om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve delen hebben.

Spreker vestigt de aandacht op de formulering, want deze werd veranderd in de Kamercommissie voor de Justitie.

Terwijl de oorspronkelijke tekst beide criteria op dezelfde hoogte plaatste (verhouding tot de waarde van het privatieve deel en het nut), werden de criteria in de goedgekeurde tekst verschillend beoordeeld. Waarom?

Het antwoord is eenvoudig. Volgens artikel 577-3 is het niet mogelijk het stelsel van de gedwongen medeïgendom toe te passen op bepaalde gebouwen of groepen van gebouwen wanneer de aard van de goederen zulks niet wettigt en de medeïgenaars het eens zijn omtrent deze afwijking.

Nemen we bijvoorbeeld twee gebouwen met een binnenplaats in medeïgendom; volgens de aard van de goederen kan het klassieke stelsel van de medeï-

adopter d'acte de base et de règlement de copropriété et de ne pas créer d'assemblée générale, etc.

Se pose évidemment la question de la répartition des charges. Il était nécessaire de prévoir un mode de répartition des charges qui serait d'application dans le cas où les parties ne décident rien parce que, par exemple, elles n'adoptent pas de statuts. Ce sera alors le critère « valeur » qui sera d'application.

## 2. Cession des biens indivis

La doctrine en général et le professeur Hansenne en particulier ont souvent critiqué la rédaction malheureuse de l'actuel article 577bis, § 9, alinéa 1<sup>er</sup>, *in fine*. Ce texte dit que les biens immobiliers indivis ne peuvent être aliénés, grevés de droits réels ou saisis qu'avec l'héritage dont ils sont l'accessoire.

Prise au pied de la lettre, cette disposition interdit à deux copropriétaires d'une cour commune de vendre cette cour sans vendre en même temps leur maison, leur bien privatif.

En réalité, ce n'est pas le bien indivis qui ne peut être saisi mais la quote-part dans ce bien. Le texte a sur ce point été corrigé.

## 3. Suppression de l'actuel article 577bis, § 11

Ce paragraphe visait la propriété par appartement. Dans la mesure où désormais toute une section du Code civil sera consacrée à cette question, il n'était plus nécessaire de laisser subsister ce paragraphe dans la section consacrée au droit commun de la copropriété.

### III. La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis

#### 1. Champ d'application

Cette section a vocation à s'appliquer de façon impérative (voir l'article 577-14) à 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 (non nécessairement bâtis) communs.

Cela signifie donc que les copropriétés existant au moment de l'entrée en vigueur de la loi sont concernées par le texte nouveau qui leur est applicable (1).

(1) Pour le régime transitoire, voir *infra*, point 8.

gendom worden gehanteerd en hoeft dus geen basisakte en reglement van medeëigendom te worden opgemaakt, geen algemene vergadering opgericht, enz.

Blijft natuurlijk het probleem van het omslaan van de lasten. Het was nodig te zorgen voor een wijze van omslaan van de lasten die van toepassing zou zijn wanneer de partijen niets beslissen omdat zij, bijvoorbeeld, geen statuten aannemen. In dat geval zal het criterium « waarde » van toepassing zijn.

## 2. Overdracht van onverdeelde delen

Professor Hansenne leverde vaak kritiek op de slechte redactie van het huidige artikel 577bis, § 9, lid 1, *in fine*. Deze tekst stelt dat de onverdeelde onroerende goederen niet kunnen worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen dan samen met het erf waarvan zij onafscheidbaar zijn.

Volgens de letter van deze beschikking wordt het aan twee medeëigenaars van een gemeenschappelijke binnenplaats verboden deze binnenplaats te verkopen zonder tegelijkertijd hun huis, hun privaatief deel, te verkopen.

In werkelijkheid is het niet het onverdeeld goed dat niet in beslag kan worden genomen maar het aandeel in dat goed. De tekst werd op dit punt verbeterd.

## 3. Schrappen van het huidige artikel 577bis, § 11

Deze paragraaf behandelde de eigendom per appartement. In de mate dat voortaan een volledige afdeling van het Burgerlijk Wetboek hieraan zal worden gewijd, was er geen sprake meer van deze paragraaf zo te laten in de afdeling gewijd aan het gemene recht van de medeëigendom.

### III. Gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen

#### 1. Toepassingsgebied

Deze afdeling is bestemd om op dwingende wijze te worden toegepast (zie artikel 577-14) op elk gebouw of elke groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouw privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke (niet noodzakelijk gebouwde) onroerende bestanddelen bevatten.

Dit betekent dus dat de bestaande medeëigendommen op het ogenblik van de inwerkingtreding van de wet betrokken zijn bij de nieuwe tekst die op hen van toepassing is (1).

(1) Voor het overgangsstelsel, zie *infra*, punt 8.

Est-il possible d'échapper au régime nouveau ? Oui, à une double condition :

Il faut que tous les copropriétaires soient d'accord et que la nature des biens ne justifie pas l'application du système.

Ce n'est donc pas un régime supplétif de la volonté des parties puisqu'il ne suffit pas que tous les copropriétaires s'accordent pour échapper au champ d'application de la loi.

Imaginons un building de 25 appartements; la nature des biens justifie l'application du système, il n'est donc pas possible d'en refuser l'application.

Il en ira autrement pour des propriétaires disposant d'une cour ou d'une piscine commune.

## 2. Les actes de la copropriété

On l'a souvent dit, jusqu'à présent, la pratique s'est montrée suffisamment imaginative pour pallier bon nombre des lacunes du système légal. La rédaction des actes de la copropriété l'illustre à merveille.

Distinguons trois actes : l'acte de base, le règlement de copropriété (les statuts de l'immeuble) et, éventuellement, le règlement d'ordre intérieur dont nous parlerons plus tard.

L'article 577-4 précise que l'acte de base et le règlement de copropriété qui constituent les statuts de l'immeuble ainsi que toute modification de ceux-ci doivent faire l'objet d'un acte authentique.

Evacuons rapidement la question de la validité de ces statuts à l'égard de tiers. Dans la mesure où il s'agit d'actes authentiques, ils seront transcrits, ce qui réalisera leur opposabilité à tous les tiers dits « protégés » par la loi hypothécaire. En vertu de l'article 577-10, § 1<sup>er</sup> (1), toute personne à qui la norme est opposable et qui est titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété pourra l'opposer et donc en exiger le respect.

L'acte de base doit comprendre la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes, l'estimation des biens privatifs et la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque bien privatif, en tenant compte de la valeur respective de ceux-ci.

(1) « Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en question. »

Is het mogelijk aan het nieuwe stelsel te ontkomen ? Ja, onder twee voorwaarden :

Alle medeëigenaren moeten akkoord gaan en de aard van de goederen mag de toepassing van het systeem niet rechtvaardigen.

Het stelsel is dus niet afhankelijk van de wil van de partijen, aangezien het niet volstaat dat alle medeëigenaren het eens zijn om aan het toepassingsgebied van de wet te ontsnappen.

Nemen we bijvoorbeeld een flatgebouw met 25 appartementen; de aard van de goederen rechtvaardigt de toepassing van het systeem, wat dus ook niet kan worden geweigerd.

Anders vergaat het twee eigenaren die over een gemeenschappelijke binnenplaats of zwembad beschikken.

## 2. De akten van de medeëigendom

Tot op heden werd in de praktijk genoeg verbeelding aan de dag gelegd om heel wat leemten van het wettelijke systeem te ondervangen. De redactie van de akten van medeëigendom toont dit maar al te zeer aan.

We moeten drie akten onderscheiden : de basisakte, het reglement van medeëigendom (de statuten van het gebouw) en, eventueel, het huishoudelijk reglement waarover we het later zullen hebben.

Artikel 577-4 bepaalt dat de basisakte en het reglement van medeëigendom, die de statuten van het gebouw vormen, alsook iedere wijziging ervan, het voorwerp moeten zijn van een authentieke akte.

Laten we snel het probleem van de geldigheid van deze statuten ten aanzien van derden afhandelen. Voor zover het gaat om authentieke akten, zullen zij worden overgeschreven, zodat zij aan alle door de hypotheekwet zogenaamde beschermde derden kunnen worden tegengeworpen. Krachtens artikel 577-10, § 1 (1), kan elke persoon aan wie de norm kan worden tegengeworpen en die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in medeëigendom, dit opwerpen en de naleving ervan eisen.

De basisakte moet de beschrijving bevatten van het onroerend geheel, van de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten, de schatting van de privatieve delen en de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaat goed is verbonden, daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan.

(1) « De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het betrokken gebouw. »

Il convient d'insister sur deux points :

a) L'acte de base doit décrire précisément ce qui est privatif et ce qui est commun. Ici, la mission du notaire est essentielle tant il est vrai que l'incertitude sur cette distinction est source de nombreux litiges.

En cas de doute, l'article 577-3 donne au juge une clé pour résoudre le conflit : doivent être considérées comme communes en cas de doute ou de contradiction des titres, les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Nous nous situons sur le terrain du fait et donc de l'insécurité juridique; le ministre insiste donc sur la nécessaire précision des statuts.

b) L'acte de base doit préciser quelle est la quote-part des parties communes afférentes à chaque bien privatif. La détermination se fera en tenant compte de la valeur respective de ceux-ci.

Il est bien essentiel de distinguer détermination des quotes-parts dans les charges (en fonction de la valeur ou de l'utilité, modifiable à la majorité des 4/5) et les quotes-parts dans les parties communes (en fonction de la seule valeur, modifiable à l'unanimité).

Le règlement de copropriété doit quant à lui comprendre la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties communes et privatives, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée, au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat.

L'apport essentiel du projet de loi consiste à doter l'association des copropriétaires de la personnalité juridique de telle sorte que, par exemple, celle-ci pourra être demandeur ou défendeur en justice.

La réunion de deux conditions est requise pour que l'association acquière la personnalité juridique.

Il faut naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins et la transcription des statuts.

Evidemment, un cercle vicieux pourrait très rapidement apparaître puisque la loi s'applique à toute copropriété dont les statuts ont été transcrits. Tant que les statuts ne sont pas transcrits, la loi ne s'applique pas et donc il n'est pas obligatoire de transcrire les statuts.

Twee punten moeten worden beklemtoond :

a) De basisakte moet precies omschrijven wat privaat en wat gemeenschappelijk is. De opdracht van de notaris is hierbij essentieel daar de onzekerheid over dit onderscheid een bron is van talrijke geschillen.

In geval van twijfel geeft artikel 577-3 de rechter een sleutel om het conflict op te lossen : de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle medeëigenaars of van enkele onder hen bestemd zijn, moeten worden beschouwd als gemeenschappelijk in geval van twijfel of tegenstrijdigheid tussen titels.

Wij bevinden ons op het feitelijke en dus door rechtsonzekerheid gekenmerkte terrein; spreker dringt dus aan op de noodzakelijke precisering van de statuten.

b) De basisakte moet preciseren wat het aandeel is van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaat goed is verbonden. De vastlegging hiervan zal gebeuren rekening houdend met de respectieve waarde ervan.

Men dient een essentieel onderscheid te maken tussen de vastlegging van de aandelen in de lasten (naar evenredigheid van de waarde of het nut, die met een 4/5 meerderheid kan worden gewijzigd) en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten (enkel naar evenredigheid van de waarde, die bij eenstemmigheid kan worden gewijzigd).

Het reglement van medeïgendom moet de beschrijving bevatten van de rechten en plichten van iedere medeëigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten, de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werking en de bevoegdheid van de algemene vergadering, de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en de duur van de lastgeving.

De wezenlijke bijdrage van het ontwerp van wet bestaat erin de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid te verlenen zodat deze, bijvoorbeeld, eiser of verweerder in rechte kan zijn.

Aan twee voorwaarden moet worden voldaan opdat de vereniging rechtspersoonlijkheid zou verkrijgen.

Het ontstaan van de onverdeeldheid door de opdracht of de toekenning van ten minste één kavel en de overschrijving van de statuten zijn noodzakelijk.

Men zou natuurlijk zeer snel in een vicieuze cirkel kunnen terechtkomen aangezien de wet van toepassing is op elke medeïgendom waarvan de statuten werden overgeschreven. Zolang de statuten niet zijn overgeschreven, is de wet niet van toepassing en bestaat er geen verplichting de statuten over te schrijven.



Pour sortir de ce cercle, le législateur s'est inspiré de la législation applicable aux A.S.B.L.: en cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

Ainsi, toute association de copropriétaires a intérêt à transcrire puisque l'absence de cette formalité n'est préjudiciable qu'à la copropriété.

Pour éviter le détournement de l'institution, il a été prévu que l'association ne pourrait avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Dès lors que le patrimoine de l'association est à ce point limité, l'exécution de toute décision condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chacun des copropriétaires proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

### 3. Les organes de la copropriété

La commission suivra, si vous le voulez bien, le plan suivant: après avoir parlé de l'assemblée générale (composition, modes de convocation, adoption de la décision) l'on évoquera la question du syndic.

#### a) L'assemblée générale

1. — Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale; il dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Si le droit de propriété est démembré ou indivis, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exerce ce droit.

Le syndic ne peut être désigné mandataire d'un copropriétaire et aucune personne mandatée par l'association ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

2. — L'on distingue trois modes de convocation de l'assemblée; deux seront qualifiés de modes ordinaires de convocation; ils coexistent avec un mode extraordinaire de convocation.

*A priori*, il appartient au syndic de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout autre moment si l'urgence le requiert.

Om uit die cirkel te geraken heeft de wetgever zich gebaseerd op de wetgeving die van toepassing is inzake V.Z.W.'s: bij verzuim of vertraging van overschrijving van de statuten kan de vereniging van medeëigenaars zich niet op de rechtspersoonlijkheid beroepen tegenover derden; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.

Zo heeft elke vereniging van medeëigenaars belang bij de overschrijving, daar het ontbreken van deze formaliteit slechts nadelig is voor de medeëigendom.

Om misbruik van de instelling te vermijden, werd bepaald dat de vereniging geen ander vermogen kan hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

Door deze beperking van het vermogen van de vereniging kan de tenuitvoerlegging van elke beslissing waarbij de vereniging van medeëigenaars is veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

### 3. De organen van de medeëigendom

Met uw goedkeuring zal het volgende plan worden gevolgd: na te hebben gesproken over de algemene vergadering (samenstelling, wijze van bijeenroeping, goedkeuring van de beslissing) komt de syndicus aan bod.

#### a) Algemene vergadering

1. — Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering; hij beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Wanneer het eigendomsrecht verdeeld of onverdeeld is, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De syndicus kan niet als lasthebber van een medeëigenaar worden aangesteld en geen enkele persoon die door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

2. — Men onderscheidt drie wijzen van bijeenroeping van de vergadering; twee ervan zullen worden aangezien als gewone wijzen van bijeenroeping, naast een buitengewone wijze van bijeenroeping.

*A priori* dient de syndicus de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als dit dringend noodzakelijk is.

Toutefois, il est loisible à un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes de convoquer une assemblée générale.

Enfin, pour verrouiller le système et éviter qu'une minorité de moins d'un cinquième soit tenue à l'écart, l'article 577-9, § 3, permet à tout copropriétaire de demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée dans le délai qu'il fixera afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

3. — Une fois l'assemblée réunie, elle ne pourra délibérer que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils représentent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

A défaut, une deuxième assemblée sera convoquée qui pourra délibérer sans quorum.

Afin d'éviter que certains copropriétaires ne concentrent les mandats au point de détenir une majorité absolue, il est prévu qu'aucun copropriétaire ne pourra prendre part au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

En règle générale, et si des règles de majorité qualifiée ou d'unanimité ne sont pas fixées, l'assemblée générale statue à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

4. — L'article 577-7 prévoit des règles de majorité minimale des trois quarts ou des quatre cinquièmes pour l'adoption de certaines décisions.

Pour toute décision portant sur une modification de la répartition des quotes-parts ou sur la reconstruction totale de l'immeuble, il doit être statué à l'unanimité.

#### b) Le syndic

1. — Le syndic est désigné dans le règlement de copropriété par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge.

S'il est désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de toute façon de plein droit lors de la première assemblée générale, et ce afin que cette première assemblée générale ne soit tenue par rien pour la désignation du syndic.

Toch staat het één of meer medeëigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten vrij om een algemene vergadering bijeen te roepen.

Tot slot, ten einde het systeem waterdicht te maken en te vermijden dat een minderheid van minder dan één vijfde in de kou blijft staan, biedt artikel 577-9, § 3, iedere medeëigenaar de mogelijkheid de rechter te vragen, binnen een termijn die deze vaststelt, de bijeenroeping van een vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus dit verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

3. — Eens de vergadering is bijeengeroepen, kan zij slechts beraadslagen wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten vertegenwoordigen.

Anders wordt een tweede vergadering bijeengeroepen die zonder quorum kan beraadslagen.

Om te vermijden dat bepaalde medeëigenaars slechts mandaten verzamelen om een volstreekte meerderheid te bekomen, is bepaald dat geen enkele medeëigenaar aan de stemming mag deelnemen voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars beschikken.

Volgens de algemene regel, en wanneer geen regels van gekwalificeerde meerderheid of van eenparigheid werden vastgesteld, doet de algemene vergadering uitspraak bij volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde medeëigenaars.

4. — Artikel 577-7 stelt regels van minimale meerderheid van drie vierde of van vier vijfde voor de goedkeuring van bepaalde beslissingen.

Over elke beslissing met betrekking tot een wijziging van de verdeling van de aandelen of de volledige heropbouw van het gebouw moet eenparig uitspraak worden gedaan.

#### b) De syndicus

1. — De syndicus wordt aangesteld in het reglement van medeëigendom, door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter.

Indien hij wordt aangesteld in het reglement van medeëigendom, neemt zijn mandaat in elk geval van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering en dit opdat deze eerste algemene vergadering door niets wordt gehouden voor de aanstelling van de syndicus.

A nouveau afin d'éviter les nombreux abus, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans mais est renouvelable de telle sorte que les copropriétaires ne seront tenus par la désignation qu'au maximum pour cinq ans.

2. — En vertu de l'article 577-8, § 3, les pouvoirs légaux du syndic sont les suivants :

- convoquer l'assemblée générale;
- consigner les décisions de l'assemblée générale dans un registre;
- exécuter et faire exécuter ces décisions;
- accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- administrer les fonds de l'association des copropriétaires;
- représenter l'association en justice (voilà qui résoudra bon nombre de difficultés et d'errements de la jurisprudence) (1);
- fournir un relevé des dettes en cas de vente d'une quote-part (*cf. infra*).

Evidemment, le règlement de copropriété peut accorder au syndic d'autres pouvoirs.

3. — Diverses mesures sont prévues, en plus de celles qui concernent son mandat et sa désignation, pour éviter les abus qui ont été constatés.

L'association des copropriétaires étant personnalisée, le syndic peut apparaître désormais comme le mandataire de la copropriété, ce qui offre l'avantage de le ramener à un concept juridique connu lorsqu'il s'agit d'analyser sa responsabilité.

L'article 577-4, § 3, répute non écrite la clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix. Voilà qui met fin à la pratique abusive qui consistait à obliger le copropriétaire qui souhaite confier la gestion de son lot à un gérant de passer nécessairement par le syndic. A l'avenir, le copropriétaire pourra confier la gestion de son lot au syndic sans pouvoir y être obligé.

On a déjà vu que le syndic ne peut être mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale de même qu'il ne peut participer personnellement aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Enfin, dès lors que le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, il a été prévu que celui-ci ne peut souscrire d'engagement pour une période excédant la

Opnieuw om misbruiken te vermijden, kan het mandaat van de syndicus in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan het worden verlengd zodat de medeëigenaars slechts maximaal voor vijf jaar door de aanstelling gehouden zijn.

2. — Krachtens artikel 577-8, § 3, heeft de syndicus volgende wettelijke bevoegdheden :

- de algemene vergadering bijeenroepen;
- de beslissingen van de algemene vergadering notuleren in een register;
- deze beslissingen uitvoeren en laten uitvoeren;
- alle bewarende maatregelen treffen en alle daden van voorlopig beheer stellen;
- het vermogen van de vereniging van medeëigenaars beheren;
- de vereniging in rechte vertegenwoordigen (waardoor vele moeilijkheden en dwalingen van de rechtspraak zullen worden opgelost) (1);
- een lijst van schulden overleggen in geval van verkoop van een aandeel (*cf. infra*).

Het reglement van medeëigendom kan de syndicus uiteraard andere bevoegdheden toekennen.

3. — Diverse maatregelen werden bepaald, naast deze betreffende zijn mandaat en zijn aanstelling, om de misbruiken, die werden vastgesteld, te vermijden.

Daar de vereniging van medeëigenaars gepersonaliseerd is, kan de syndicus voortaan optreden als lasthebber van de medeëigendom, wat het voordeel biedt hem te herleiden tot een gekend juridisch concept wanneer het erom gaat zijn verantwoordelijkheid te analyseren.

Artikel 577-4, § 3, bepaalt dat het beding van de statuten dat het recht beperkt van de medeëigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, voor niet geschreven wordt gehouden. Hiermee wordt een einde gemaakt aan de onrechtmatige praktijk waarbij de medeëigenaar die het beheer van zijn kavel aan een beheerder wenst toe te vertrouwen, wordt verplicht zich tot de syndicus te wenden. In de toekomst zal de medeëigenaar het beheer van zijn kavel aan de syndicus kunnen toevertrouwen zonder hiertoe verplicht te zijn.

Er werd reeds gesteld dat de syndicus geen lasthebber van een medeëigenaar in de algemene vergadering kan zijn, zoals hij ook niet persoonlijk kan deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen met betrekking tot de opdracht die hem is toevertrouwd.

Ten slotte, aangezien het mandaat van de syndicus vijf jaar niet te boven mag gaan, werd bepaald dat deze geen verbintenis mag aangaan voor een periode

(1) *Cf.* J. Hansenne, « Examen de jurisprudence (1982 à 1988) — Les biens », *R.C.J.B.* 1990, pp. 285 et suivantes, spéc. n° 75.

(1) *Cf.* J. Hansenne, « Examen de jurisprudence (1982 tot 1988) — Les biens », *R.C.J.B.* 1990, blz. 285 e.v., spec. nr. 75.

durée de son mandat sans une délibération expresse de l'assemblée générale.

Pour être complet, le ministre mentionne encore deux petites règles: le juge peut désigner un administrateur provisoire en cas de carence ou d'empêchement du syndic et l'assemblée peut toujours révoquer le syndic ou lui adjoindre un administrateur provisoire.

#### 4. L'opposabilité des actes

On a évoqué ci-avant l'opposabilité des statuts de l'immeuble. Ceux-ci étant désormais des actes authentiques, cette question se trouve grandement facilitée.

Il importe de se demander ce qu'il en est à propos des décisions de l'assemblée générale et des dispositions du règlement d'ordre intérieur qui sont des actes sous seing privé.

Evidemment, elles lient leurs auteurs, soit les propriétaires ou titulaires de droit réel qui les adoptent.

Le problème se pose pour les titulaires de droit réel qui ne sont pas présents à l'assemblée (usufruitier, nupropriétaire, copropriétaire) et pour les titulaires de droit personnel au premier rang desquels évidemment on trouve le locataire.

Le texte distingue deux cas: soit la disposition est antérieure à la naissance ou la concession du droit, soit elle est postérieure.

Toutes les dispositions existant au moment de la concession du droit sont rendues opposables au concessionnaire par la communication qui lui en est faite au moment de la concession du droit. A défaut, elles seront opposables par la communication qui en sera faite à l'initiative du syndic.

Evidemment, le concédant du droit est civilement responsable pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence ou du retard de communication.

Les dispositions qui seront adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel seront opposables au titulaire de ce droit par la communication qui lui en sera faite à l'initiative du syndic.

Le texte ajoute que la disposition est opposable de plein droit, soit sans communication, au titulaire du droit réel qui dispose du droit de vote à l'assemblée générale.

Le projet a voulu prévoir une soupape de sécurité. Si la disposition est trop lourde pour le titulaire de droit personnel ou pour le titulaire de droit réel qui ne dispose pas du droit de vote à l'assemblée générale, il peut demander au juge d'annuler ou de réformer cette disposition si elle lui cause un préjudice propre.

die de duur van zijn mandaat te boven gaat zonder een uitdrukkelijke beraadslaging van de algemene vergadering.

Volledigheidshalve vermeldt spreker nog twee kleine regels: de rechter kan een voorlopig bewindvoerder aanwijzen bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus en de vergadering kan steeds de syndicus ontslaan of een voorlopig bewindvoerder toevoegen.

#### 4. De tegenstelbaarheid van akten

Hierboven werd reeds gehandeld over de tegenstelbaarheid van de statuten van het gebouw. Daar deze laatste voortaan authentieke akten zijn, is dit probleem grotendeels opgelost.

Wat met de beslissingen van de algemene vergadering en de bepalingen van het huishoudelijk reglement die onderhandse akten zijn?

Zij binden uiteraard hun auteurs, zijnde de eigenaars of de houders van een zakelijk recht die deze goedkeuren.

Het probleem rijst voor de houders van een zakelijk recht die niet aanwezig zijn op de vergadering (vruchtgebruiker, blote eigenaar, medeëigenaar) en voor de houders van een persoonlijk recht, waartoe uiteraard in de eerste plaats de huurder behoort.

De tekst onderscheidt twee gevallen: ofwel werd de bepaling aangenomen vóór het ontstaan of het verlenen van het recht, ofwel erna.

Alle bepalingen die bestaan op het ogenblik van het verlenen van het recht, kunnen aan de houder worden tegengeworpen door de kennisgeving gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht. Bij gebrek daaraan kunnen zij worden tegengeworpen door de kennisgeving gedaan op initiatief van de syndicus.

De verlener van het recht is uiteraard burgerlijk aansprakelijk voor alle schade die zou kunnen ontstaan door afwezigheid of door een vertraging van de kennisgeving.

De bepalingen die na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht worden aangenomen, kunnen aan de houder van dit recht worden tegengeworpen door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus.

De tekst voegt hieraan toe dat de bepaling van rechtswege kan worden tegengeworpen, d.w.z. zonder kennisgeving, aan de houder van het zakelijk recht die in de algemene vergadering stemrecht heeft.

In het ontwerp werd een veiligheidsklep ingebouwd. Indien de bepaling te zwaar uitvalt voor de houder van een persoonlijk recht of voor de houder van een zakelijk recht die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, dan kan deze de rechter om de vernietiging of wijziging verzoeken van deze bepaling, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

### 5. Les compétences du juge de paix

En plus de la compétence qui vient d'être mentionnée, le juge de paix peut connaître des demandes suivantes :

— tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée;

L'action doit être intentée dans un délai de trois mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision;

— tout copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée;

— tout copropriétaire peut demander au juge de se faire autoriser à accomplir seul les travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes dès lors que la majorité requise ne peut être obtenue et ce aux frais de l'association;

— tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier la quote-part dans les communs, si elle a été calculée de manière inexacte ou si elle est devenue inexacte, de même que le mode de répartition des charges;

— tout copropriétaire peut demander au juge de se substituer à l'assemblée générale si une minorité de blocage empêche abusivement celle-ci de prendre une décision.

En vertu des articles 591 et 628 tels que modifiés du Code judiciaire, c'est le juge de paix du lieu de situation de l'immeuble qui est compétent pour connaître de la cause.

### 6. Transmission d'un lot

En cas de transmission d'un lot, le notaire est tenu d'informer le candidat acquéreur du coût des dépenses de conservation, entretien, réparation et réfection décidées par l'assemblée mais dont le paiement ne sera exigible qu'après la date de transmission ainsi que des frais liés à l'acquisition de communs décidés par l'assemblée générale avant la date de la cession mais dont le paiement ne sera exigible qu'après cette date et enfin des dettes certaines de l'association.

Il est facile de comprendre qu'il s'agit d'informer au mieux le candidat sur l'état actif et passif du bien qu'il souhaite acquérir. Il ne doit pas acheter un chat dans un sac.

Reste à régler le cas du fonds de roulement et du fonds de réserve.

Les copropriétaires avancent au fonds de roulement des sommes pour couvrir les dépenses périodiques (chauffage, etc.).

### 5. De bevoegdheden van de vrederechter

Bovenop de zonet vermelde bevoegdheid, kunnen aan de vrederechter volgende verzoeken worden gericht :

— iedere medeëigenaar kan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de vergadering te vernietigen of te wijzigen.

De vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen;

— iedere medeëigenaar kan de rechter vragen de bijeenroeping van een vergadering te gelasten;

— iedere medeëigenaar kan de rechter de toestemming vragen om als enige dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten wanneer de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen en dit op kosten van de vereniging;

— iedere medeëigenaar kan de rechter vragen het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien dit onjuist is berekend of indien dit onjuist is geworden, alsook de wijze van verdeling van de lasten;

— iedere medeëigenaar kan de rechter vragen zich in de plaats van de algemene vergadering te stellen wanneer een minderheid deze laatste op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen.

Ingevolge de gewijzigde artikelen 591 en 628 van het Gerechtelijk Wetboek is de vrederechter van de plaats waar het gebouw is gelegen bevoegd tot kennisneming van de vordering.

### 6. Overdracht van een kavel

In geval van overdracht van een kavel is de notaris ertoe gehouden de kandidaat-verkrijger in kennis te stellen van de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de vergadering heeft besloten, maar waarvan de betaling pas opeisbaar wordt na de datum van de overdracht, alsook van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten waartoe de vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt en ten slotte van de vaststaande verschuldigde bedragen van de vereniging.

Het valt gemakkelijk te begrijpen dat het erom gaat de kandidaat zo goed mogelijk in te lichten over de actieve en passieve staat van het goed dat hij wenst te verwerven. Hij moet geen kat in een zak kopen.

Tot slot dienen nog het werkkapitaal en het reservekapitaal te worden geregeld.

De medeëigenaars betalen voorschotten op het werkkapitaal als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven (verwarming, enz.).

Le copropriétaire/vendeur doit logiquement récupérer la part de ces avances pour la période durant laquelle il n'en a pas profité. Ainsi, s'il verse 100 francs pour l'année à venir et qu'il vend sa part le 30 juin, il est normal qu'il récupère 50 francs soit la somme afférente à la période qu'il n'a pas passée dans la copropriété.

Par ailleurs, les copropriétaires apportent des sommes périodiques destinées à faire face à des dépenses non périodiques (réfection du toit, de l'ascenseur...). Evidemment, sa quote-part dans ce fonds, dit de réserve, reste la propriété de l'association.

### 7. Dissolution et liquidation de l'association

Chronologiquement, et avant de conclure sur le régime transitoire mis en place, la dernière opération est la dissolution et, bien sûr, la liquidation de l'association.

Trois événements peuvent entraîner la dissolution de l'association :

1. — dès que cesse l'état d'indivision, l'association est dissoute. La destruction, même totale, de l'immeuble ne suffit pas pour entraîner cette dissolution;

2. — l'association peut être dissoute par décision de l'assemblée générale adoptée à l'unanimité; cette décision est constatée par acte authentique;

3. — enfin, l'association peut être dissoute par décision du juge de paix à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

A l'instar de ce que l'on connaît en matière de droit des sociétés commerciales, l'association est réputée continuer à exister pour sa liquidation.

Un liquidateur est désigné et la clôture de la liquidation est constatée par acte notarié.

Les actes authentiques constatant la dissolution de l'association seront transcrits en marge de la transcription des statuts.

### 8. Régime transitoire

La loi va entrer en vigueur le premier jour du septième mois qui suit celui au cours duquel elle a été publiée au *Moniteur belge*.

Elle s'appliquera dès son entrée en vigueur à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont les statuts auront été transcrits.

De medeëigenaar/verkoper moet logischerwijze het deel van deze voorschotten terugkrijgen voor de periode waarin hij hiervan geen voordeel had. Wanneer hij 100 frank stort voor het komende jaar en zijn deel op 30 juni verkoopt, is het normaal dat hij 50 frank terugkrijgt, met name de som bestemd voor de periode die hij niet in de medeëigendom doorbracht.

Anderzijds brengen de medeëigenaars periodieke sommen in, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven (herstelling van het dak, van de lift ...). Hun aandeel in dit kapitaal, reservekapitaal genoemd, blijft eigendom van de vereniging.

### 7. Ontbinding en vereffening van de vereniging

Chronologisch gezien, en alvorens te besluiten met het overgangsstelsel dat werd uitgewerkt, vormen de ontbinding en natuurlijk de vereffening van de vereniging de laatste verrichting.

Drie gebeurtenissen kunnen leiden tot de ontbinding van de vereniging :

1. — zodra de onverdeeltheid ophoudt te bestaan, is de vereniging ontbonden. De vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw volstaat niet om deze ontbinding tot gevolg te hebben;

2. — de vereniging kan worden ontbonden door een eenparige beslissing van de algemene vergadering; deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld;

3. — ten slotte kan de vereniging worden ontbonden door beslissing van de vrederechter op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Naar het voorbeeld van het recht op de handelsvennootschappen, wordt de vereniging geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Een vereffenaar wordt aangewezen en de afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd.

De authentieke akten die de ontbinding van de vereniging vaststellen, worden overgeschreven los van de overschrijving van de statuten.

### 8. Overgangsstelsel

De wet zal in werking treden op de eerste dag van de zevende maand volgend op de maand waarin ze in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt.

Zij zal vanaf haar inwerkingtreding van toepassing zijn op alle gebouwen of groepen van gebouwen waarvan de statuten zijn overgeschreven.

Lorsque la loi impose un délai pour le dépôt d'un acte, l'accomplissement d'une formalité ou l'intentement d'une action qui aurait dû avoir lieu avant son entrée en vigueur, le délai ne court qu'à partir de celle-ci.

Ainsi par exemple, le règlement d'ordre intérieur doit-il être déposé dans le mois de sa rédaction au siège de l'association.

Imaginons un règlement d'ordre intérieur rédigé avant cette entrée en vigueur fixée au 1<sup>er</sup> janvier 1994.

Dans ce cas, le syndic dispose du mois de janvier pour déposer le R.O.I. au siège.

Enfin, puisque vous savez qu'un syndic ne pourra plus être choisi comme mandataire d'un ou plusieurs copropriétaires, ceux qui auraient été choisis avant l'entrée en vigueur de la loi devront renoncer à ce mandat dans les six mois.

### Conclusion

Cet exposé introductif est inspiré de la discussion de la chronique de jurisprudence que le professeur Hansenne a, avec le talent qu'on lui connaît, consacrée à la matière des biens dans la *Revue critique de Jurisprudence de Belgique* de 1990.

« Si l'on ne veut pas que se prolongent de vaines controverses, écrit-il, il nous paraît que le législateur devrait bientôt reprendre la plume. »

C'est désormais chose faite pour partie, car l'encre ne sera définitivement sèche que lorsque le Sénat aura approuvé ce texte.

A la lecture des diverses questions qui se posaient en jurisprudence, le ministre a la faiblesse de penser que le projet soumis à votre approbation résoudra bien des problèmes.

Les grandes controverses sont tranchées, souvent de manière impérative et, pour le reste, le projet maintient des soupapes de sécurité judiciaires qui devraient suffire à assurer l'équilibre de l'ensemble.

C'est pour ces raisons que le ministre demande d'adopter ce texte dans les meilleurs délais.

## II. DISCUSSION GENERALE

### Remarque préalable

Plusieurs membres insistent pour que le ministre assiste personnellement à la discussion afin de répondre aux questions de principe qui ont une portée nettement politique.

Wanneer de wet een termijn oplegt voor de neerlegging van een akte, de vervulling van een formaliteit of de instelling van een vordering die vóór de inwerkingtreding van deze wet moest plaatshebben, loopt de termijn slechts vanaf de inwerkingtreding.

Zo, bijvoorbeeld, moet het huishoudelijk reglement binnen de maand waarin het werd opgesteld, worden ingediend op de zetel van de vereniging.

Nemen we bijvoorbeeld een huishoudelijk reglement opgesteld vóór deze inwerkingtreding vastgesteld op 1 januari 1994.

In dat geval beschikt de syndicus over de maand januari om het huishoudelijk reglement op de zetel in te dienen.

Ten slotte, daar u weet dat een syndicus niet meer zal kunnen worden gekozen als lasthebber van één of meer medeëigenaars, zullen zij die vóór de inwerkingtreding van de wet werden gekozen binnen zes maanden van dit mandaat afstaan moeten doen.

### Besluit

Deze inleidende uiteenzetting is gebaseerd op de bespreking van de rechtspraak, die Professor Hansenne, met het talent waarvoor hij bekend staat, heeft gewijd aan de materie van de goederen in de *Revue Critique de Jurisprudence de Belgique* van 1990.

« Si l'on ne veut pas que se prolongent de vaines controverses, zo schrijft hij, il nous paraît que le législateur devrait bientôt reprendre la plume. »

Dat is dan ook gedeeltelijk gebeurd, want de inkt zal pas definitief droog zijn wanneer de Senaat deze tekst heeft goedgekeurd.

Bij het lezen van de diverse vragen die in de rechtspraak zijn gerezen, meent spreker evenwel te mogen denken dat het ontwerp, dat ter goedkeuring wordt voorgelegd, heel wat problemen zal oplossen.

De grote twistpunten zijn beslecht, vaak op dwingende wijze en voor het overige behoudt het ontwerp gerechtelijke veiligheidsmarges die zouden moeten volstaan om aan het geheel een zeker evenwicht te verlenen.

Om die redenen verzoekt de minister u deze tekst zo spoedig mogelijk goed te keuren.

## II. ALGEMENE BESPREKING

### Voorafgaande opmerking

Verschillende leden dringen erop aan dat de minister persoonlijk bij de bespreking aanwezig zou zijn om op de principiële vragen te antwoorden die een duidelijk politieke draagwijdte hebben.

### A. Questions et considérations

Un membre déclare être personnellement propriétaire d'un appartement dans un immeuble de dimensions moyennes où la copropriété ne pose pas de problèmes particuliers. Les assemblées générales sont préparées, à la satisfaction de tous, par le président de l'association des copropriétaires. Celui-ci convoque l'assemblée annuellement, conformément au règlement de la copropriété. Pour la gestion journalière de l'immeuble, il peut s'en remettre au conseil de gérance, tandis que le gestionnaire transmet à chaque propriétaire les factures le concernant.

L'intervenant veut indiquer par cet exemple que le Gouvernement aurait pu suivre une autre méthode que celle qu'il a choisie. Il aurait pu ainsi se limiter à généraliser les techniques de gestion qui donnent satisfaction dans la pratique actuelle. Il a toutefois préféré, dans le projet à l'examen, régler tous les problèmes possibles que peut poser la copropriété. Une telle approche débouche sur un système dans lequel la bonne gestion de la copropriété se trouve entourée d'une quantité — pour ne pas dire d'un excès — de garanties.

L'intervenant reconnaît qu'il est nécessaire de légiférer pour conférer la personnalité juridique aux associations de copropriétaires. Il rappelle que plusieurs propositions de loi ont été déposées à cet effet, dont une par lui-même, à la Chambre, en 1983.

Selon l'intervenant, il est souhaitable que, dans la gestion de la copropriété, les mesures et les décisions adéquates puissent être prises, sans que certains copropriétaires aient la possibilité de bloquer la prise de décision.

D'une manière générale, l'envoi des documents aux copropriétaires ne devrait guère poser de problèmes. La régularité de la convocation de l'assemblée générale et de la détermination de la part du « fonds de réserve » revenant à chaque copropriétaire ne sera guère contestée non plus. Dans ces matières, c'est le principe de la relativité des contrats qui s'applique. Seuls les copropriétaires intéressés sont invités à l'assemblée générale et reçoivent les procès-verbaux de la réunion.

S'ils n'habitent pas eux-mêmes l'immeuble, mais louent leur appartement, ils doivent envoyer au locataire tous les documents permettant à celui-ci de jouir du bien dans de bonnes conditions et de déterminer dans quelle mesure les décisions prises peuvent avoir une influence sur sa situation.

### A. Vragen en beschouwingen

Een lid verklaart dat hij persoonlijk eigenaar is van een appartement in een gebouw van middelmatige grootte, waar er zich, wat de medeïgendom betreft, geen bijzondere problemen voordoen. De algemene vergaderingen worden tot ieders tevredenheid voorbereid door de voorzitter van de vereniging van medeëigenaars. Deze roept de vergadering overeenkomstig het reglement van medeïgendom jaarlijks bijeen. Voor het dagelijks beheer van het gebouw kan hij terugvallen op de raad van beheer, terwijl de beheerder elke eigenaar de hem betreffende rekeningen bezorgt.

Spreeker wenst met dit voorbeeld aan te geven dat de Regering een andere werkwijze had kunnen volgen dan die waarvoor ze nu heeft geopteerd. Zo had zij er zich toe kunnen beperken de beheerstechnieken te veralgemenen die in de huidige praktijk voldoening schenken. Ze heeft er echter de voorkeur aan gegeven in het onderhavige ontwerp alle mogelijke problemen te regelen die in verband met de medeïgendom kunnen rijzen. Een dergelijke aanpak leidt tot een systeem waar het goed beheer van de medeïgendom met een veelvoud, om niet te zeggen een overvloed, van waarborgen wordt omringd.

Het lid geeft toe dat het noodzakelijk is wetgevend op te treden om de verenigingen van medeëigenaars de rechtspersoonlijkheid toe te kennen. Hij herinnert eraan dat daartoe verschillende wetsvoorstellen werden ingediend, waarvan een door hemzelf in de Kamer in 1983.

Spreeker acht het wenselijk dat bij het beheer van de medeïgendom de passende maatregelen en beslissingen kunnen worden genomen, zonder dat bepaalde medeëigenaars de besluitvorming kunnen blokkeren.

Over het algemeen zijn er weinig problemen te verwachten bij het toesturen van stukken aan de medeëigenaars. De regelmatigheid van de bijeenroeping van de algemene vergadering en van de vaststelling van het bedrag uit het « reservekapitaal », dat aan elke medeëigenaar toekomt, zal evenmin frequent worden aangevochten. In deze aangelegenheden is het principe van de relativiteit van de contracten van toepassing. Alleen de betrokken medeëigenaars worden op de algemene vergadering uitgenodigd en ontvangen de processen-verbaal van de vergadering.

Indien ze niet zelf in het gebouw wonen, maar hun appartement verhuren, moeten ze de huurder alle stukken toezenden die hem de mogelijkheid bieden zowel in goede omstandigheden van het goed te genieten als te bepalen in welke mate de genomen maatregelen zijn toestand kunnen beïnvloeden.



Après ces remarques préliminaires, l'intervenant pose les questions suivantes :

— En ce qui concerne la possibilité de dérogation dont il est question à l'article 577-3 proposé, le représentant du ministre a cité l'exemple de deux copropriétaires d'une villa comprenant une piscine. Il a déclaré qu'ils peuvent vendre cette piscine d'un commun accord.

Peut-on en déduire que les copropriétaires d'un immeuble de petite taille ou même de taille moyenne peuvent convenir de continuer d'appliquer la réglementation existante en matière de gestion de l'immeuble, même si elle déroge à la loi ?

L'intervenant estime, en effet, que la situation juridique des petits immeubles comprenant peu d'appartements (de 10 à 12 au maximum) doit être différente de celle des grands immeubles.

— L'estimation des parties privatives dont il est question à l'article 577-4, paragraphe 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa, proposé doit se comprendre à la lumière de la distinction entre la quote-part de chaque propriétaire dans les parties communes et sa quote-part dans les charges.

Ne pourrait-on toutefois pas obtenir le même résultat sans devoir estimer les biens privatifs ? Car cette estimation est une opération complexe, si bien qu'on peut se demander quel est le but et quelle est la portée exacte de cette mesure.

— Quelles sont les compétences attribuées au syndic en comparaison de celles qu'exerce actuellement le président de l'association des copropriétaires ? A ce jour, c'est cette dernière qui convoque l'assemblée générale et le conseil de gérance.

Le projet de loi ne souffle mot du président de l'association des copropriétaires. Son rôle est apparemment repris par le syndic, au sujet duquel on préfère manifestement qu'il ne soit pas copropriétaire. L'intervenant se demande toutefois si le président de l'association des copropriétaires peut encore assumer la fonction de syndic.

Le représentant du ministre répond par l'affirmative, à la condition, bien entendu, que l'assemblée générale désigne le président pour ce faire.

Le membre estime ce point important, parce que la notion de « syndic » éveille comme réminiscence l'image de la personne qui s'occupe de la gestion journalière et des comptes de la copropriété. Sa tâche diffère toutefois de celle du président de l'association des copropriétaires, parce que cette dernière anime en quelque sorte la gestion de l'immeuble.

— Quelles responsabilités le syndic assume-t-il et comment peut-on définir sa situation juridique ?

Doit-il satisfaire à certains critères en matière d'aptitudes et de solvabilité ? Son activité personnelle

Na deze voorafgaande opmerkingen stelt het lid de volgende vragen :

— In verband met de mogelijke afwijking bedoeld in het voorgestelde artikel 577-3 heeft de vertegenwoordiger van de minister het voorbeeld aangehaald van twee medeëigenaars van een villa met zwembad. Hij heeft verklaard dat ze dit zwembad bij onderling akkoord kunnen verkopen.

Mag men hieruit afleiden dat de medeëigenaars in een klein gebouw of zelfs in een gebouw van middelmatige omvang kunnen overeenkomen de bestaande regeling inzake het beheer van het gebouw verder toe te passen, ook al wijkt ze van de wet af ?

Spreker is namelijk van mening dat de rechtspositie van de kleine gebouwen met weinig appartementen (maximum 10 à 12) moet verschillen van die van de grote gebouwen.

— De schatting van de privatieve delen, waarvan sprake is in het voorgestelde artikel 577-4, § 1, tweede lid, moet begrepen worden in het licht van het onderscheid tussen het aandeel van elke eigenaar in de gemeenschappelijke gedeelten en zijn aandeel in de lasten.

Kan men evenwel niet hetzelfde resultaat bereiken zonder de privatieve delen te moeten schatten ? Deze schatting is immers een ingewikkelde operatie zodat men zich kan afvragen wat de doelstelling en de juiste draagwijdte van deze maatregel is.

— Welke bevoegdheden worden aan de syndicus toegekend in vergelijking met die welke de voorzitter van de vereniging van medeëigenaars aktueel uitoefent ? Tot nu toe is het deze laatste die de algemene vergadering en de raad van beheer bijeenroep.

In het wetsontwerp wordt met geen woord gerept van de voorzitter van de vereniging van medeëigenaars. Zijn rol wordt blijkbaar door de syndicus overgenomen, van wie men blijkbaar verkiest dat hij geen medeëigenaar is. Het lid vraagt zich evenwel af of de voorzitter van de vereniging van medeëigenaars de functie van syndicus nog kan vervullen.

De vertegenwoordiger van de minister antwoordt bevestigend, uiteraard op voorwaarde dat de voorzitter daartoe door de algemene vergadering wordt aangewezen.

Het lid acht dit punt belangrijk, omdat het begrip « syndicus » reminiscenties oproept aan iemand die zich met het dagelijks beheer en met de rekeningen van de medeëigendom bezighoudt. Zijn taak verschilt echter van die van de voorzitter van de vereniging van medeëigenaars omdat deze laatste in zekere zin het beheer van het gebouw bezielt.

— Welke verantwoordelijkheden draagt de syndicus en hoe kan men zijn rechtspositie omschrijven ?

Dient hij inzake bekwaamheid en solvabiliteit aan bepaalde criteria te voldoen ? Moet zijn persoonlijke

doit-elle être reconnue par l'une ou l'autre association et sera-t-elle soumise à un contrôle ?

— en vertu de l'article 577-8, § 3, 1<sup>o</sup>, proposé, seul le syndic est compétent pour convoquer l'assemblée générale. Pourquoi cette compétence est-elle confiée à une personne qui ne pourrait être copropriétaire, selon l'esprit de la loi ? Pourquoi ne confie-t-on pas au président de l'association des copropriétaires le soin de convoquer l'assemblée générale ?

— en ce qui concerne l'article 577-9, § 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa, proposé, l'intervenant déclare que l'obligation pour le copropriétaire d'informer le syndic au sujet de toutes les actions qu'il exerce concernant son lot, ne lui semble pas justifiée.

Il cite l'exemple d'un copropriétaire qui a loué son appartement. Si le locataire ne paie pas le loyer et que le propriétaire intente une action en résiliation du bail, il devra, conformément à la disposition susmentionnée, d'abord en informer le syndic, qui devra à son tour en informer les autres copropriétaires.

— dans les petits immeubles, il arrive souvent qu'un seul copropriétaire possède plus de la moitié du nombre total de lots.

En vertu de l'article 577-6, § 5, deuxième alinéa, proposé, ce copropriétaire ne peut prendre part au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Il s'ensuit que, dans certaines circonstances, le propriétaire d'un seul lot peut avoir autant à dire que le propriétaire qui posséderait tous les autres lots de l'immeuble.

L'intervenant aimerait connaître le *ratio legis* de cette disposition.

Un membre s'associe aux questions posées par le préopinant. Il y ajoute les observations suivantes :

— il serait intéressant d'avoir un aperçu des différents types de conflits relatifs à la copropriété pour lesquels le projet offre des solutions (conflits entre copropriétaires, entre copropriétaires et syndic ou toute autre instance gérante, ou entre copropriétaires et tiers).

— certaines questions se posent au sujet du caractère impératif des dispositions de la loi en projet.

L'intervenant constate que le nombre des copropriétés continue d'augmenter, en raison de la taille décroissante des ménages. De plus, beaucoup de gens sont copropriétaires d'une deuxième maison ou parti-

activité par une ou plusieurs autres associations reconnues et sera-t-elle soumise à un contrôle ?

— krachtens het voorgestelde artikel 577-8, § 3, 1<sup>o</sup>, is enkel de syndicus bevoegd om de algemene vergadering bijeen te roepen. Waarom wordt deze bevoegdheid toevertrouwd aan iemand die naar de geest van de wet geen medeëigenaar zou mogen zijn ? Waarom wordt het niet aan de voorzitter van de vereniging van medeëigenaars overgelaten de algemene vergadering bijeen te roepen ?

— met betrekking tot het voorgestelde artikel 577-9, § 1, tweede lid, stelt spreker dat de verplichting voor de medeëigenaar om de syndicus in te lichten over alle rechtsvorderingen die hij betreffende zijn kavel instelt, hem niet verantwoord lijkt.

Hij haalt het voorbeeld aan van een medeëigenaar die zijn appartement heeft verhuurd. Als de huurder hem de huurprijs niet betaalt en de eigenaar een vordering tot ontbinding van het huurcontract instelt, zal hij krachtens de bovenvermelde bepaling eerst de syndicus daarvan op de hoogte moeten brengen, die op zijn beurt de medeëigenaars zal moeten inlichten.

— het gebeurt dikwijls dat in kleine gebouwen een enkele medeëigenaar meer dan de helft van het totaal aantal kavels bezit.

Krachtens het voorgestelde artikel 577-6, § 5, tweede lid, kan die medeëigenaar niet aan de stemming deelnemen voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars beschikken.

Dit heeft tot gevolg dat in bepaalde omstandigheden de eigenaar van een enkele kavel evenveel zeggenschap kan hebben als de eigenaar van alle andere kavels in het gebouw.

Interveniënt zou de *ratio legis* van die bepaling willen kennen.

Een lid sluit zich aan bij de vragen van de vorige spreker. Hij voegt er de volgende opmerkingen aan toe :

— het zou interessant zijn om voor de medeëigendom een overzicht van de verschillende soorten conflicten te krijgen waarvoor het ontwerp oplossingen aanreikt (conflicten tussen medeëigenaars, tussen medeëigenaars en syndicus of een andere beheersinstantie, of tussen medeëigenaars en derden).

— er rijzen een aantal vragen in verband met het al dan niet dwingend karakter van de bepalingen van de nieuwe wet.

Spreker stelt vast dat het aantal medeëigendommen blijft stijgen vanwege de dalende gezinsgrootte. Daarbij komt nog dat veel mensen medeëigenaar zijn van een tweede huis of deelachtig zijn aan een

cipent à une copropriété « forcée », à la suite d'une succession. Si le caractère supplétif de la loi est la règle générale, les mêmes personnes pourraient être soumises à des règlements de copropriété fort divergents.

Ce caractère supplétif — qui se justifiait vraisemblablement davantage dans le passé — complique du reste la tâche du juge. L'intervenant plaide plutôt pour une harmonisation des principes de bases régissant les relations et les conflits entre parties.

— d'autres aspects de l'évolution économique ou de l'intervention législative appellent les considérations suivantes.

1° Comme indiqué ci-avant, une même personne peut être engagée simultanément dans différentes sortes de copropriété. Que l'on songe, par exemple, à la multipropriété (« timesharing »). L'intervenant regrette que le projet à l'examen ne règle pas cette question, ne fût-ce qu'en fixant des principes généraux de gestion.

La même remarque s'impose en ce qui concerne les sociétés patrimoniales dont les biens immeubles ne sont pas habités par les actionnaires. Cette forme de placement connaît de plus en plus de succès et mérite également d'être réglée dans le projet.

2° Une autre évolution se produit, par exemple, dans la Région de Bruxelles-Capitale, où l'on doit disposer d'un permis de bâtir, si l'on veut affecter plus de 200 m<sup>2</sup> d'un bâtiment à des usages de bureau.

Toute modification de la destination d'un bâtiment ou d'une partie de celui-ci devrait donc être précédée non seulement de la consultation des copropriétaires (ce que prescrivent la plupart des règlements de copropriété), mais aussi d'une concertation urbanistique.

3° Le critère de la valeur, que l'on trouve également à l'actuel article 577bis, § 9, deuxième alinéa, du Code civil, est destiné à régler la répartition des charges. La notion de valeur se prête, toutefois, à diverses interprétations.

Il y a aussi, notamment, la valeur cadastrale. La valeur fiscale et la répartition du précompte immobilier devraient par conséquent être précisées, parce que les différentes valeurs d'un bien évoluent indépendamment les unes des autres. La valeur totale du bâtiment peut évoluer, par exemple, parce que l'on a effectué des travaux de réparation à l'ensemble du bâtiment.

L'intervenant plaide pour que chaque bien qui est « habité » (au sens juridique du terme) par une personne donnée ait son revenu cadastral propre. En

«gedwongen» medeëigendom, voortvloeiende uit een nalatenschap. Indien het suppletoir karakter van de wet de algemene regel is, zouden dezelfde personen aan onderling erg verschillende reglementen van medeëigendom kunnen onderworpen zijn.

Dit suppletoir karakter — dat in het verleden waarschijnlijk meer verantwoord was — maakt de taak van de rechter trouwens ingewikkelder. Het lid pleit eerder voor een harmonisering van de basisbeginselen die de betrekkingen en de conflicten tussen partijen beheersen.

— andere aspecten van de economische evolutie of het wetgevend ingrijpen roepen de volgende bedenkingen op.

1° Zoals hierboven reeds is vermeld, kan eenzelfde persoon tegelijkertijd bij verschillende soorten van medeëigendom betrokken zijn. Men denke bijvoorbeeld aan de multiëigendom of deeltijdse eigendom (« timesharing »). Het lid betreurt dat deze aangelegenheid niet in het onderhavige ontwerp is geregeld, al was het maar door het vastleggen van de algemene beginselen inzake het beheer.

Dezelfde opmerking geldt voor de patrimoniumvennootschappen waarvan de onroerende goederen niet door de aandeelhouders worden bewoond. Deze beleggingsvorm maakt steeds meer opgang en verdient eveneens in het wetsontwerp te worden geregeld.

2° Een andere evolutie doet zich bijvoorbeeld in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest voor, waar men over een bouwvergunning moet beschikken wanneer men meer dan 200 m<sup>2</sup> van een gebouw voor kantoren wil bestemmen.

Elke wijziging van de bestemming van een gebouw of van een gedeelte ervan zou derhalve moeten worden voorafgegaan, niet alleen door de raadpleging van de medeëigenaars (wat de meeste reglementen van medeëigendom voorschrijven), maar ook door een stedenbouwkundig overleg.

3° Het criterium van de waarde, dat ook in het nu geldende artikel 577bis, § 9, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek voorkomt, heeft tot doel de verdeling van de lasten te regelen. Het begrip waarde is echter voor velerlei interpretaties vatbaar.

Er bestaat namelijk ook de kadastrale waarde. De fiscale waarde en de verdeling van de onroerende voorheffing zouden derhalve moeten worden gepreciseerd, omdat de verschillende waarden van een goed onafhankelijk van elkaar kunnen evolueren. De totale waarde van het gebouw kan bijvoorbeeld evolueren omdat men herstellingswerken aan het ganse gebouw heeft uitgevoerd.

Het lid pleit ervoor dat ieder goed dat door een bepaalde persoon wordt « bewoond » (in de juridische zin van het woord), zijn eigen kadastraal inko-

effet, un copropriétaire peut faire exécuter à ses propres frais, par exemple, des travaux d'isolation ou d'agrandissement de terrasse, qui entraînent une plus-value fiscale du bien.

Comment va-t-on régler le problème de l'évolution de la valeur fiscale ?

Cette question soulève le problème de la péréquation cadastrale, permanente ou non.

Une autre interprétation de la notion de valeur, qui n'est pas nécessairement financière, a trait à l'utilisation des parties communes. C'est le cas des « résidences-services », dont les parties communes jouent un rôle particulièrement important dans la vie quotidienne des personnes âgées (salons de réception, restaurant, salles de repos, salle de télévision, ...). On y paie au copropriétaire un loyer par heure d'occupation. Les résidences-services méritent une attention particulière; en témoigne le fait que leur agrément serait réglementé par les régions. L'intervenant demande si la nouvelle loi est applicable à ces résidences.

4° Le problème de la copropriété se pose également à l'échelon européen.

Outre les types de copropriété cités ci-dessus, une nouvelle forme peut encore se présenter: la copropriété d'un immeuble situé à l'étranger.

L'intervenant aimerait savoir s'il y a sur ce plan des tentatives d'harmonisation des différentes législations européennes (fiscalité, permis de bâtir, relations avec le locataire, ...).

5° Le projet aborde la situation du locataire d'une manière très traditionnelle. Les intérêts des copropriétaires prévalent toujours sur ceux des locataires. Le locataire, qui occupe le bien parfois depuis des années, subit néanmoins tout autant, voire plus encore, que le propriétaire les conséquences des décisions de l'assemblée générale relatives à la gestion, aux travaux à exécuter, etc., surtout lorsque le propriétaire considère la location du bien comme un investissement.

A cela s'ajoute que les immeubles sont de plus en plus souvent la propriété de sociétés et sont occupés exclusivement par des locataires. C'est la raison pour laquelle différentes propositions de loi ont été déposées, qui suggèrent de créer en pareil cas des comités de locataires.

Les règles en matière de copropriété pourraient, *mutatis mutandis*, être appliquées dans cette hypothèse.

On pourrait par exemple préciser que le locataire peut exercer le droit de vote au nom du propriétaire au sein des assemblées générales. Qu'en est-il si le propriétaire refuse de donner cette délégation ?

men zou hebben. Een medeëigenaar kan immers op eigen kosten bijvoorbeeld isolatie- of uitbreidingswerken aan de terrassen laten uitvoeren, die de fiscale waarde van het goed doen stijgen.

Hoe gaat men tegenover de fiscus het probleem van de evolutie van die waarde regelen ?

Met deze vraag komt het probleem van de al dan niet permanente kadastrale perekwatie aan de orde.

Een andere interpretatie van het begrip waarde, die niet noodzakelijk financieel is, houdt verband met het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten. Dit is het geval van de « service-flats », waar de gemeenschappelijke gedeelten een bijzonder belangrijke rol spelen in het dagelijkse leven van de bejaarden (receptiesalons, restaurant, rustzalen, televisiezaal, ...). Hier wordt aan de medeëigenaar huurgeld betaald per uur bewoning. De service-flats verdienen bijzondere aandacht, getuige daarvan het feit dat hun erkenning door de Gewesten zou worden gereguleerd. Het lid vraagt of de nieuwe wet op die residenties toepasbaar is.

4° De problematiek van de medeëigendom doet zich ook op Europees vlak voor.

Naast de hierboven vermelde soorten van medeëigendom kan er nog een nieuwe vorm komen, met name de medeëigendom in een gebouw gelegen in het buitenland.

Het lid zou graag vernemen of er op dit vlak pogingen tot harmonisering van de verschillende Europese wetgevingen worden ondernomen (fiscaliteit, bouwvergunning, betrekkingen met de huurder, ...).

5° De positie van de huurder wordt in het ontwerp op een zeer traditionele wijze behandeld. De belangen van de medeëigenaars prevaleren steeds op die van de huurders. De huurder die soms jarenlang het goed bewoont, ondergaat echter evenzeer, of soms zelfs nog meer, dan de eigenaar de gevolgen van de beslissingen van de algemene vergadering over het beheer, de uit te voeren werken, enz., voornamelijk wanneer de eigenaar de verhuring van het goed als een investering beschouwt.

Daarbij komt nog dat gebouwen meer en meer de eigendom van vennootschappen zijn en uitsluitend door huurders worden bewoond. Om die reden werden verschillende wetsvoorstellen ingediend, waarin wordt gesuggereerd in dergelijk geval huurderscomités op te richten.

*Mutatis mutandis* zouden in deze hypothese de regels inzake medeëigendom kunnen worden toegepast.

Men zou bijvoorbeeld kunnen bepalen dat de huurder in opdracht van de eigenaar in de algemene vergaderingen het stemrecht kan uitoefenen. *Quid* wanneer de eigenaar weigert die opdracht te geven ?

6° Le membre s'associe aux remarques de l'intervenant précédent quant au manque de clarté du projet en ce qui concerne les relations entre le syndic, le président de l'assemblée générale, le conseil de gérance et les copropriétaires, ainsi que leur rôle respectif. Il serait bon, du moins pour les « grandes » copropriétés, que le syndic soit indépendant, qu'il ne dispose pas du droit de vote et qu'il ne puisse en aucun cas représenter un copropriétaire (*cf.* les cas où, grâce à son influence personnelle, un syndic est parvenu à se faire mandater par plus de 50 p.c. des copropriétaires).

Le syndic devrait offrir les garanties nécessaires en matière de capacités et de solvabilité.

Un autre intervenant attire l'attention sur le fait que le projet ne tombe pas en terrain vierge. Il existe actuellement une grande diversité de pratiques de gestion qui ne doivent pas être modifiées en profondeur.

En effet, le projet n'a pas seulement une portée politique; il aura également des conséquences pratiques très importantes, qui influenceront la vie quotidienne d'un grand nombre de personnes.

C'est pourquoi l'intervenant s'oppose au caractère impératif des dispositions du projet (*cf.* l'article 577-14 proposé).

En vertu de l'article 577-3 proposé, les dispositions relatives à la copropriété forcée d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles bâtis ne s'appliquent pas lorsque les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation et que la nature des biens le justifie.

L'intervenant déclare qu'il déposera un amendement afin d'empêcher l'application cumulative de ces deux conditions. Il serait dès lors possible d'appliquer la dérogation si une des deux conditions est remplie.

Il estime en outre que l'on ne peut laisser aux tribunaux la faculté d'apprécier le caractère impératif ou non des dispositions de la loi en cas de différend entre copropriétaires. Dans ce domaine, c'est la loi elle-même qui doit déterminer les critères. Cette matière nécessite un examen approfondi.

L'intervenant reconnaît que le projet présente également deux aspects positifs:

- l'octroi de la personnalité juridique à l'association des copropriétaires;
- la réglementation de l'administration des immeubles à appartements, laquelle devait être clarifiée et simplifiée.

Il insiste ensuite pour que l'on inclue dans la loi des dispositions permettant de mettre fin aux abus dont les syndics se rendent trop souvent coupables.

6° Het lid sluit zich aan bij de opmerkingen van de vorige spreker over de wazigheid van het ontwerp inzake de rol van en de betrekkingen tussen respectievelijk de syndicus, de voorzitter van de algemene vergadering, de raad van beheer en de medeëigenaars. Het zou wenselijk zijn, minstens voor de « grote » medeëigendommen, dat de syndicus onafhankelijk is, dat hij over geen stemrecht beschikt en dat hij in geen geval een medeëigenaar kan vertegenwoordigen (*cf.* de gevallen waar om reden van zijn persoonlijke invloed een syndicus erin is geslaagd zich mandaten te laten toevertrouwen door meer dan 50 pct. van de medeëigenaars).

De syndicus zou op het vlak van bekwaamheid en solvabiliteit de nodige waarborgen moeten bieden.

Een volgende spreker vestigt de aandacht op het feit dat het ontwerp zich niet op een maagdelijk terrein begeeft. Er bestaat op dit ogenblik een grote verscheidenheid aan beheerspraktijken, die niet ingrijpend hoeven te worden gewijzigd.

Het ontwerp heeft immers niet alleen een politieke draagwijdte; het zal ook zeer belangrijke praktische gevolgen hebben, die het dagelijks leven van een groot aantal personen zullen beïnvloeden.

Het lid heeft dan ook bezwaar tegen het dwingend karakter van de bepalingen van het ontwerp (*cf.* het voorgestelde artikel 577-14).

Krachtens het voorgestelde artikel 577-3 zijn de bepalingen betreffende de gedwongen medeëigendom van een gebouw of groep van gebouwen niet toepasselijk wanneer de medeëigenaars met die afwijking instemmen en de aard van de goederen zulks rechtvaardigt.

Spreker verklaart dat hij een amendement zal indienen om die twee voorwaarden niet cumulatief toe te passen. De afwijking zou derhalve mogelijk zijn wanneer één van de twee voorwaarden vervuld is.

Bovendien is hij van mening dat het niet aan de rechtbanken kan worden overgelaten om bij een geschil tussen medeëigenaars te oordelen over het al dan niet dwingend karakter van de bepalingen van de wet. Zijns inziens moet de wet op dat vlak zelf de criteria vastleggen. Deze aangelegenheid behoeft een grondig onderzoek.

Het lid geeft toe dat het ontwerp ook twee positieve aspecten vertoont:

- de toekenning van de rechtspersoonlijkheid aan de vereniging van medeëigenaars;
- de regeling van het beheer van de appartementsgebouwen, welke moest worden opgehelderd en vereenvoudigd.

Voorts dringt hij erop aan in de wet bepalingen op te nemen waarmee een einde kan worden gemaakt aan de misbruiken waaraan syndici zich maar al te

Nombreux sont ceux parmi eux qui touchent des commissions sur le matériel livré à la copropriété et sur les prestations fournies, ce qui est totalement contraire au seul souci qui devrait être le leur, à savoir la gestion économe et efficace de la copropriété, qui les oblige à choisir le fournisseur le plus avantageux.

L'intervenant regrette que le projet n'aborde pas ce problème. Il estime qu'à l'instar d'autres législations, on devrait instaurer des incompatibilités dans ce domaine.

Il rappelle que M. Mundeleer, ancien secrétaire d'Etat à la Justice, avait déposé en 1989 une proposition de loi à la Chambre qui, sur de nombreux points, correspond au projet à l'examen. L'intervenant reconnaît qu'il a jadis formulé des réserves à l'égard de certains aspects de ladite proposition. Il continue à s'opposer de la même façon aux dispositions analogues du projet à l'examen.

En ce qui concerne l'obligation de nommer un syndic, l'intervenant constate que la réponse du représentant du ministre selon laquelle le président de l'association des copropriétaires peut être désigné en tant que syndic répond dans une certaine mesure à la critique formulée sur ce point.

L'intervenant attire cependant l'attention sur le fait que de nombreuses copropriétés sont actuellement administrées de façon efficace avec un minimum de formalisme, sans qu'un syndic n'ait été choisi. L'on désigne en règle générale un des copropriétaires qui s'acquitte, d'habitude gratuitement, de cette tâche. Le syndic, par contre, percevra une indemnité, ce qui alourdira les frais de la copropriété.

L'intervention obligatoire du syndic et le rôle important qu'on lui attribue, notamment en ce qui concerne la convocation de l'assemblée générale, doivent être précisés dans le rapport.

Nonobstant le fait que le président de l'assemblée générale peut être désigné en tant que syndic (mandat qui peut être renouvelé après cinq ans) et malgré la disposition selon laquelle le syndic doit donner sa démission dans les six mois s'il a, d'une façon ou d'une autre, un intérêt personnel dans la copropriété, l'intervenant estime que le projet accorde trop peu d'attention à l'éventuelle incompatibilité entre les intérêts du syndic et ceux de la copropriété.

Il ne semble pas opportun d'étendre le rôle du syndic sans prévoir simultanément des garanties (*cf.* l'article 60 de la loi sur les sociétés commerciales).

L'intervenant souligne ensuite que, contrairement à la proposition de M. Mundeleer, le projet accorde un surcroît de compétences au juge de paix. Il se demande si c'est bien opportun. En effet, tout le

dikwijls schuldig maken. Menig syndicus krijgt commissies op het aan de medeïgendom geleverde materiaal en op de verrichte prestaties, hetgeen regelrecht in strijd is met de enige zorg die de zijne zou mogen zijn, te weten het zuinig en efficiënt beheer van de medeïgendom. Hij is derhalve verplicht de voordeligste leverancier te kiezen.

Spreker betreurt dat dit probleem niet in het ontwerp wordt behandeld. Hij is van mening dat men in deze materie, zoals in andere wetgevingen, onverenigbaarheden zou moeten invoeren.

Hij herinnert eraan dat de heer Mundeleer, gewezen staatssecretaris voor Justitie, in 1989 een wetsvoorstel in de Kamer heeft ingediend, dat op veel punten overeenstemt met dit ontwerp. Spreker geeft toe dat hij destijds zijn terughoudendheid ten opzichte van bepaalde aspecten van dat voorstel heeft uitgesproken. Dezelfde bezwaren blijven gelden ten aanzien van de analoge bepalingen in het onderhavige ontwerp.

Met betrekking tot de verplichting om een syndicus te benoemen, stelt het lid vast dat het antwoord van de vertegenwoordiger van de minister dat de voorzitter van de vereniging van medeïgenars als syndicus kan worden aangesteld, in zekere mate tegemoetkomt aan de kritiek die op dat punt werd geformuleerd.

Het lid vestigt er evenwel de aandacht op dat veel medeïgdommen thans met een minimum aan formalisme efficiënt worden beheerd, zonder dat er een syndicus is aangesteld. Doorgaans wordt een medeïgenaar aangewezen om deze taak — meestal gratis — te vervullen. De syndicus zal daarentegen een vergoeding krijgen, die de kosten van de medeïgendom zal doen oplopen.

De verplichte tussenkomst van de syndicus en de belangrijke rol die hem wordt toebedeeld, onder meer bij de bijeenroeping van de algemene vergadering, moeten in het verslag nader worden toegelicht.

Ongeacht het feit dat de voorzitter van de algemene vergadering als syndicus kan worden aangesteld (mandaat dat na vijf jaar kan worden verlengd) en niettegenstaande de bepaling volgens welke de syndicus binnen zes maanden zijn ontslag moet aanbieden indien hij een persoonlijk belang heeft bij een of ander aspect van de medeïgendom, is het lid van mening dat het ontwerp te weinig aandacht besteedt aan de mogelijke tegenstrijdigheid tussen de belangen van de syndicus en die van de medeïgendom.

Het lijkt niet raadzaam de rol van de syndicus uit te breiden, zonder tegelijkertijd in garanties te voorzien (*cf.* artikel 60 van de wet op de handelsvennootschappen).

Het lid wijst er vervolgens op dat het ontwerp, in tegenstelling tot het voorstel van de heer Mundeleer, de vrederechter ook meer bevoegdheden toekent. Hij vraagt zich af of dit wel opportuun is. Iedereen weet

monde sait que faire appel au juge constitue la mesure ultime pour régler un conflit, notamment à cause du montant des frais judiciaires. C'est pourquoi il demande que le ministre établisse une note comparative reprenant les cas dans lesquels le juge peut intervenir aux termes de la loi actuelle, d'une part, et aux termes du présent projet, d'autre part.

En ce qui concerne la notion de valeur que l'on utilise pour fixer la quote-part dans la copropriété, l'intervenant remarque qu'il s'agit là d'une innovation qui ne figurait pas dans la proposition de M. Mundeleer.

La notion de valeur est peu pratique dans ce contexte. Elle nécessite tout d'abord que des experts procèdent à un examen, en tout cas pour ce qui est des nouveaux immeubles. L'intervenant estime que l'on peut difficilement obliger les copropriétés existantes à faire appel à un expert afin de fixer la valeur de chaque appartement, et en fonction de celle-ci, par un acte notarié, de modifier l'acte de base pour autant qu'il contienne des chiffres précis.

L'intervenant demande si le ministre a l'intention d'imposer une procédure de ce genre aux copropriétés existantes.

Il demande également sur quel critère l'on se basera pour fixer cette valeur (la valeur marchande, le revenu cadastral, ...). L'on peut en effet contester l'estimation, notamment parce que la valeur ainsi fixée évolue et peut varier selon que l'estimation a été effectuée par tel ou tel expert.

Ainsi arrive-t-il fréquemment, par exemple, que l'administration des droits d'enregistrement conteste le prix de vente convenu pour un immeuble (sauf en vente publique), parce qu'elle a besoin de recettes supplémentaires.

Il existe pourtant des critères objectifs appliqués dans la plupart des actes de base (par exemple, pour les frais d'ascenseur, l'étage auquel l'appartement est situé; pour les frais de chauffage: le calorimètre ou la surface de chauffe).

La solution proposée dans le projet est donc compliquée et inutile. Elle méconnaît l'objectivité des méthodes figurant aujourd'hui dans nombre d'actes de base. L'intervenant ne voit pas la raison de modifier ces actes, même si, sur certains points, ils divergent des solutions retenues dans le projet.

Un sénateur trouve un peu excessif que le projet s'applique sans distinction aucune à toutes les copropriétés, même lorsqu'il n'y a que deux copropriétaires.

immers dat een beroep op de rechter de ultieme maatregel is om een conflict te beslechten, onder meer omdat de gerechtskosten hoog oplopen. Om die reden verzoekt hij de minister een vergelijkende nota op te stellen van de gevallen waarin de rechter volgens de huidige wet en volgens het ontwerp kan optreden.

In verband met het begrip waarde dat gebruikt wordt om het aandeel in de medeëigendom te bepalen, merkt interveniënt op dat dit een innovatie is die niet in het voorstel van de heer Mundeleer voorkwam.

Het begrip waarde is in deze context weinig praktisch. Het vereist eerst en vooral een deskundigenonderzoek, althans voor de nieuwe gebouwen. De bestaande medeëigendommen kunnen zijns inziens moeilijk worden verplicht een beroep te doen op een deskundige om de waarde van elk appartement te bepalen, en op grond daarvan de basisakte bij notariële akte te wijzigen, voor zover er daarin al nauwkeurige cijfers worden vermeld.

Spreker vraagt of de minister het voornemen heeft een dergelijke procedure aan de bestaande medeëigendommen op te leggen.

Het lid vraagt ook welk criterium zal worden toegepast om die waarde te bepalen (de verkoopwaarde, het kadastraal inkomen,...). De schatting kan namelijk worden aangevochten, onder meer omdat de aldus vastgestelde waarde met de tijd evolueert en kan schommelen naar gelang de schatting door de ene of de andere deskundige is uitgevoerd.

Zo betwist de administratie van de registratierechten bijvoorbeeld dikwijls de overeengekomen verkoopprijs van een onroerend goed (behalve bij openbare verkopen), omdat ze bijkomende opbrengsten nodig heeft.

Er bestaan evenwel objectieve criteria die in het merendeel van de basisakten worden gehanteerd (bijvoorbeeld voor de liftkosten: de verdieping waarop het appartement gelegen is — voor de verwarmingskosten: de warmtemeter of de te verwarmen oppervlakte).

De in het ontwerp voorgestelde oplossing is dan ook omslachtig en nutteloos. Ze miskent de objectiviteit van de methodes die thans in veel basisakten zijn vermeld. Spreker ziet niet in waarom deze akten moeten worden gewijzigd, zelfs wanneer ze op bepaalde punten verschillen van de oplossingen die door het wetsontwerp worden voorgesteld.

Een senator vindt het enigszins overdreven dat het ontwerp zonder enig onderscheid op alle medeëigendommen toepasselijk is, zelfs wanneer er slechts twee medeëigenaars zijn.

Il estime que le critère de quinze copropriétaires, proposé par M. Hatry dans un amendement, est trop élevé (*cf.* la discussion des articles). Il se demande si l'on ne pourrait pas faire la distinction suivante:

— la personnalité juridique serait conférée à l'association des copropriétaires pour toutes les copropriétés;

— pour l'application des autres dispositions de la loi, on fixerait un seuil.

Selon un autre intervenant, il est incontestablement nécessaire de prévoir une réglementation minimale de la copropriété, compte tenu de la diversité des règlements et statuts qui sont apparus au fur et à mesure de la construction de complexes d'habitation, non seulement dans les grandes agglomérations mais aussi dans les régions rurales.

Selon l'intervenant, il existe beaucoup de bonne volonté pour collaborer, comme à la Chambre, à l'élaboration de ce projet, même si quelques adaptations lui paraissent nécessaires.

Il se réfère à cet égard à la lettre adressée au président de la commission par la Fédération nationale des propriétaires de Belgique (*cf.* l'annexe A).

L'intervenant en déduit que le président s'est adressé à cette organisation pour lui demander si elle pouvait éventuellement formuler quelques suggestions et propositions de modification de texte à la commission.

Cette initiative lui paraît intéressante et le conduit à demander si le président a aussi adressé à d'autres organisations ou associations une lettre similaire qui est peut-être restée sans réponse.

Le président déclare que l'Association belge des consommateurs lui a également transmis une note relative au projet à l'examen (*cf.* l'annexe B).

L'intervenant se demande s'il ne conviendrait pas que la commission elle-même pose des questions analogues à certaines organisations qui pourraient être associées à ce projet pour d'autres raisons (par exemple, les syndicats de locataires, qui s'associent de plus en plus, y compris au niveau national).

Il ajoute qu'il est rassurant de pouvoir lire dans le rapport de la Chambre que le projet a été préparé par un groupe de travail qui a fonctionné au niveau ministériel, et dont M. Vandenberghe, à présent rapporteur, était membre.

Il constate également que le texte parle à diverses reprises du syndic (*cf.* l'article 577-6 proposé), sans que l'on trouve toutefois une description de cette fonction dans le projet. Cela est apparemment ressenti comme une lacune, ainsi qu'en témoignent les nombreuses questions qui ont été posées concernant la définition de son rôle, les différences entre ses attributions et celles du président du conseil de gestion, etc.

Het criterium van vijftien medeëigenaars, dat de heer Hatry in een amendement voorstelt, acht hij te hoog (*cf.* artikelsgewijze bespreking). Hij vraagt zich af of men niet het volgende onderscheid kan maken:

— het toekennen van de rechtspersoonlijkheid aan de vereniging van medeëigenaars zou voor alle medeëigendommen gelden;

— voor de toepassing van de andere bepalingen van de wet zou men een drempel vaststellen.

Een volgende spreker merkt op dat er ongetwijfeld enige behoefte bestaat aan een minimale reglementering van de medeëigendom, gelet op de bestaande waaier van reglementen en statuten die samen met het opbouwen van wooncomplexen tot stand zijn gekomen, niet alleen in de grote agglomeraties, maar ook in de landelijke gebieden.

Het lid meent dat er een grote bereidheid bestaat om, zoals in de Kamer, aan de totstandkoming van dit ontwerp mee te werken, zij het dat enkele wijzigingen hem wel noodzakelijk lijken.

Hij verwijst in dat verband naar de brief van de Nationale Federatie van Eigenaars van België aan de Voorzitter van de Commissie (*cf.* bijlage A).

Spreker leidt uit deze brief af dat de Voorzitter zich tot die instelling heeft gericht met de vraag of zij eventueel enkele suggesties en voorstellen van tekstwijziging aan de Commissie kon meedelen.

Dit lijkt een interessant initiatief dat de vraag oproept of de Voorzitter ook aan andere organisaties of verenigingen een soortgelijke brief heeft gestuurd, waarop hij misschien geen antwoord heeft gekregen.

De Voorzitter verklaart dat de Belgische Verbruikersunie eveneens een nota betreffende het onderhavige ontwerp heeft overgelegd (*cf.* bijlage B).

Het lid vraagt zich af of het niet raadzaam is dat de Commissie zelf soortgelijke vragen zou stellen aan bepaalde organisaties die om andere redenen bij dit ontwerp betrokken zouden kunnen zijn (bijvoorbeeld de huurdersbonden die zich meer en meer — ook landelijk — verenigen).

Vervolgens verklaart hij dat het een geruststelling is in het verslag van de Kamer te kunnen lezen dat het wetsontwerp is voorbereid door een werkgroep die op ministerieel vlak functioneerde en waarvan de heer Vandenberghe, thans rapporteur, lid was.

Hij stelt eveneens vast dat er in deze tekst meermaals sprake is van de syndicus (*cf.* het voorgestelde artikel 577-6), zonder dat er echter een functieomschrijving in het ontwerp terug te vinden is. Dit wordt blijkbaar als een gemis aanvoeld, getuige daarvan de vele vragen die gerezen zijn in verband met de afbakening van zijn rol, met de verschillen tussen zijn bevoegdheden en die van de voorzitter van de raad van beheer, enz.



Le même intervenant souscrit aux remarques concernant l'absence relative du locataire dans le projet. Celui-ci n'y apparaît que sous d'autres dénominations (« occupant », « intéressé », « titulaire d'un droit personnel »).

Le projet concerne certes la copropriété et, par définition, le copropriétaire dispose d'un autre type de droit (droit réel) que le locataire (droit personnel). Il lui paraît néanmoins suprenant que le projet fasse si peu de place au locataire.

On aurait pu par exemple mentionner celui-ci explicitement au § 4, 2<sup>o</sup>, de l'article 577-10 proposé. On pourrait également souligner l'intérêt qu'ont les locataires à une bonne gestion de la copropriété en leur donnant le droit d'être présents à l'assemblée générale en qualité d'observateurs.

Le membre précise qu'il ne plaide pas pour une sorte de cogestion par tous les intéressés possibles, comme cela a parfois été proposé par certains pour les relations de travail. La matière présente du reste de grandes différences par rapport à la problématique des relations de travail, puisque les locataires exercent une sorte de droit de l'homme, à savoir le droit au logement. Certains aspects de ce « logement » sont réglés par définition par les propriétaires, en vertu des principes du droit réel. Les locataires ne peuvent y être associés en tant que titulaires d'un droit personnel que du fait que les décisions de l'assemblée générale ne leur sont opposables que si elles ont été portées à leur connaissance.

L'intervenant demande si le ministre pourrait donner des précisions à ce sujet.

Selon un autre intervenant, dans les immeubles à appartements, il existe une tension entre les propriétaires individuels et les propriétaires de groupes d'appartements. La relation entre ces deux catégories doit être étudiée plus en détail pour trouver un équilibre entre leurs intérêts respectifs. En effet, ces intérêts peuvent diverger, notamment parce que les propriétaires de groupes d'appartements donnent généralement ceux-ci en location.

L'un des intervenants précédents a déjà parlé en détail de la protection des droits des locataires en ce qui concerne la gérance de l'immeuble. A strictement parler, et en tout cas pour ce qui est des parties communes, cette gérance est l'affaire du propriétaire, mais la qualité du logement et le sentiment de sécurité des locataires dépendent dans une large mesure de celle-ci.

L'intervenant demande, au ministre, des précisions concernant les paiements anticipés faits en vue de travaux à exécuter ou, en d'autres termes en vue de la constitution du capital dit de réserve. Est-il rationnel de constituer un tel capital ? Qui est responsable de la

Hetzelfde lid onderschrijft de opmerkingen over de relatieve afwezigheid van de huurder in het ontwerp. Laatstgenoemde komt in het ontwerp slechts onder andere benamingen voor (« bewoner », « belanghebbende », « houder van een persoonlijk recht »).

Het ontwerp betreft weliswaar de medeëigendom, waarbij de medeëigenaar per definitie over een ander soort recht beschikt (zakelijk recht) dan de huurder (persoonlijk recht). Toch lijkt het hem verwonderlijk dat in het ontwerp zo weinig plaats is ingeruimd voor de huurder.

Zo had men hem bijvoorbeeld expliciet in het voorgestelde artikel 577-10, § 4, 2<sup>o</sup>, kunnen vernemen. Men zou het belang van de huurders bij het goed beheer van de medeëigendom ook kunnen beklemtonen door hun het recht te geven als waarnemers op de algemene vergadering aanwezig te zijn.

Het lid preciseert dat hij niet pleit voor een soort medebeheer door alle mogelijke betrokkenen, zoals dat ooit in de arbeidsrechtelijke verhoudingen door sommigen werd voorgesteld. Deze materie vertoont trouwens grote verschillen met de problematiek van de arbeidsrechtelijke verhoudingen, vermits de huurders een soort mensenrecht uitoefenen, namelijk het recht op wonen. Bepaalde aspecten van dat wonen worden krachtens de beginselen van het zakenrecht per definitie door de eigenaars geregeld. De huurders kunnen daar als houders van een persoonlijk recht alleen maar bij worden betrokken doordat de beslissingen van de algemene vergadering hen slechts kunnen worden tegengeworpen indien ze hen ter kennis zijn gebracht.

Het lid vraagt of de minister hierover meer uitleg kan verschaffen.

Een volgende spreker is van mening dat er in appartementsgebouwen een spanning bestaat tussen de individuele eigenaars en de eigenaars van groepen appartementen. De verhouding tussen deze twee categorieën moet nader worden onderzocht om een evenwicht te vinden tussen hun wederzijdse belangen. Die belangen kunnen immers uiteenlopen, onder meer omdat de eigenaars van groepen appartementen deze meestal verhuren.

Een vorige spreker heeft het al uitvoerig gehad over de bescherming van de rechten van de huurders bij het beheer van het gebouw. Strikt genomen, en zeker voor de gemeenschappelijke gedeelten, is dit beheer de zaak van de eigenaar, maar de kwaliteit van het wonen en het gevoel van veiligheid bij de huurders hangen er in grote mate van af.

Het lid wenst van de minister nadere uitleg over de voorafbetalingen die worden gedaan met het oog op uit te voeren werken, d.w.z. over het ontstaan van het zogenaamde reservekapitaal. Is het verantwoord een dergelijk kapitaal aan te leggen ? Wie is verantwoor-

bonne gestion de celui-ci ? Quelle est son affectation si aucun travail n'est exécuté après un certain laps de temps ?

Un troisième point concerne le contrôle des frais de gérance de la copropriété. L'un des intervenants précédents a déjà attiré l'attention sur les éventuels avantages financiers que le syndic peut retirer de la conclusion ou non d'un contrat avec l'une ou l'autre personne.

L'intervenant estime qu'un contrôle de l'entretien de certains appareils doit également être possible (pour éviter des frais plus importants à terme ou éventuellement constater que l'entretien n'a pas eu lieu). Dans quelle mesure le propriétaire individuel est-il armé pour exercer ce droit de contrôle avant d'être contraint de contribuer au paiement des frais de certains travaux de réparation ?

Un dernier point concerne la responsabilité financière du syndic, pour ce qui est du bon entretien et de l'entretien préventif des parties communes. Les propriétaires peuvent-ils, lorsque le syndic néglige cet entretien, prendre individuellement une série de mesures préventives, et ce, selon une procédure souple (sans devoir porter l'affaire en question devant un tribunal) sur la base d'une sorte de « droit de substitution » ?

Un commissaire s'associe à la suggestion faite précédemment de consulter certaines organisations et cite à cet égard, e.a., la fédération des notaires et les associations de protection des locataires.

Il se demande même s'il ne serait pas opportun d'entendre les représentants de ces organisations.

Le représentant du ministre signale qu'une concertation a eu lieu, notamment avec les fédérations des notaires et des juges de paix. Il rappelle que le groupe de travail chargé de la préparation technique du projet a été créé dès 1985.

Le Gouvernement n'est pas partisan de nouvelles auditions ou consultations, d'autant plus que le projet a été voté par la Chambre à la quasi-unanimité.

Un membre, s'associant à ce qui vient d'être dit, suggère de prendre toutes initiatives utiles pour que les commissaires soient dûment informés. Cela signifie que s'il existe des documents comprenant des avis d'associations ou de spécialistes éminents, ils devraient être fournis aux membres.

Un membre aimerait savoir si le Gouvernement accepterait que le présent projet de loi soit modifié par voie d'amendement. Il s'oppose catégoriquement à l'attitude que le Gouvernement a adoptée lors de la discussion de la législation récente sur les loyers et qui

delijk voor het goed beheer van dat kapitaal? Wat gebeurt er mee wanneer er na een bepaalde tijds-spanne geen werken zijn uitgevoerd?

Een derde punt betreft de controle op de kosten die bij het beheer van de medeëigendom worden gemaakt. Een vorige spreker heeft al gewezen op de mogelijke financiële voordelen die de syndicus kan halen uit het al of niet aangaan van een contract met de ene of de andere persoon.

Spreker is van mening dat er ook een controle op het onderhoud van bepaalde toestellen mogelijk moet zijn (om grotere kosten op termijn te vermijden of eventueel om vast te stellen dat het onderhoud niet is gebeurd). In welke mate is de individuele eigenaar gewapend om dat controlerecht uit te oefenen, alvorens verplicht te worden bij te dragen in de kosten van bepaalde herstellingswerken?

Een laatste punt betreft de financiële verantwoordelijkheid van de syndicus voor een goed en preventief onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten. Beschikt de individuele eigenaar over de mogelijkheid om, wanneer de syndicus bij dat onderhoud in gebreke blijft, op een soepele wijze (zonder de zaak voor een rechtbank aanhangig te moeten maken) zelf op voorhand een aantal maatregelen te nemen op basis van een soort « substitutierecht » ?

Een lid sluit zich aan bij de eerder gedane suggestie om bepaalde organisaties te raadplegen en stelt voor zich onder meer te wenden tot de federatie van de notarissen en de verenigingen voor de bescherming van de huurders.

Het lid vraagt zich zelfs af of het niet opportuun zou zijn de vertegenwoordigers van die organisaties te horen.

De vertegenwoordiger van de minister wijst erop dat er overleg heeft plaatsgehad, onder meer met de federaties van de notarissen en van de vrederechters. Hij herinnert eraan dat de werkgroep die met de technische voorbereiding van het ontwerp werd belast, reeds in 1985 is opgericht.

De Regering is geen voorstander van nieuwe hoorzittingen of raadplegingen, des te meer omdat het ontwerp bijna eenparig door de Kamer is goedgekeurd.

Een lid sluit zich hierbij aan en suggereert alle nuttige initiatieven te nemen om de commissieleden grondig te informeren. Dit betekent dat, indien er documenten bestaan met adviezen van verenigingen of van eminente specialisten, zij aan de leden zouden moeten worden bezorgd.

Een lid wenst van de Regering te vernemen of het onderhavige wetsontwerp bij wege van amendement kan worden gewijzigd. Hij verzet zich ten stelligste tegen de houding die de Regering bij de bespreking van de recente huurwetgeving heeft aangenomen en

consistait en quelque sorte à rejeter à priori les amendements de l'opposition.

L'intervenant suivant relève en tout cas un élément positif dans le projet de loi, à savoir l'attribution de la personnalité juridique à l'association des copropriétaires. Le revers de la médaille est que le projet, une fois adopté, suscitera des difficultés qui n'existent pas actuellement. De plus, le texte proposé est trop peu pratique pour prévenir les problèmes. D'où la nécessité de consacrer une discussion approfondie à certains éléments, tels que la notion de la valeur de la partie privative, la position du syndic et l'affichage du règlement d'ordre d'intérieur à l'entrée de l'immeuble.

Ces points n'ont pas été abordés à la Chambre des représentants, peut-être parce que l'on a accordé plus d'importance à l'attribution de la personnalité juridique à l'association des copropriétaires.

Toutefois, si le ministre déclare que le projet de loi ne peut plus être modifié, l'intervenant en tirera les conclusions politiques qui s'imposent.

Un autre membre estime également que le ministre doit confirmer personnellement à la commission que le projet peut être modifié par voie d'amendement.

L'intervenant estime qu'il n'y a pas lieu de toucher à la structure de base du projet. Toutefois, quelques améliorations peuvent être apportées quant à la praticabilité du système proposé. Il pense en particulier à la position des locataires et à la nécessité d'une disposition transitoire autorisant les notaires à vérifier, avec les associations de copropriétaires, dans l'année de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, si les actes de base et les règlements de copropriété existants ne doivent pas être mis en concordance avec les nouvelles dispositions légales.

Un membre ne voit pas pourquoi la présence du ministre serait indispensable. Il souligne l'absence de controverse sur les lignes fondamentales du projet, et que l'examen se concentrera essentiellement sur les aspects de la technique juridique. Il appartient au représentant du ministre d'apprécier quelles questions ont une incidence politique telle qu'elles nécessitent une réponse du ministre lui-même.

Par ailleurs, il estime que le projet non seulement peut être amendé, mais devra l'être effectivement.

L'intervenant suivant souligne qu'il est de tradition que la commission apprécie les amendements selon leur valeur et ne les rejette pas à priori. Si des raisons de cohésion technique et de logique commandent de faire la toilette du projet, tout amendement à cet effet sera examiné.

Dès lors, il propose que le représentant du ministre réponde aux questions posées précédemment par les

waarbij amendementen van de oppositie als het ware *a priori* werden verworpen.

Een volgende spreker onderkent in het wetsontwerp alleszins een positief punt, te weten de toekenning van de rechtspersoonlijkheid aan de vereniging van medeëigenaars. De schaduwzijde is evenwel dat het wetsontwerp moeilijkheden in het leven zal roepen die er heden niet bestaan. Tevens is de voorgedragen tekst te weinig praktijkgericht om problemen te voorkomen. Vandaar de noodzaak een diepgaande bespreking te wijden aan bepaalde items zoals het begrip waarde van het privaat deel, de positie van de syndicus en de bekendmaking van het huishoudelijk reglement aan de ingang van het gebouw.

Deze punten werden in de Kamer van Volksvertegenwoordigers niet aangesneden, misschien omdat het meeste belang werd gehecht aan de toekenning van de rechtspersoonlijkheid aan de vereniging van medeëigenaars.

Indien de minister echter stelt dat het wetsontwerp *ne varietur* is, dan zal spreker daaruit de nodige politieke conclusies trekken.

Een ander lid onderschrijft de stelling dat de minister de Commissie persoonlijk moet bevestigen dat het ontwerp bij amendement kan worden gewijzigd.

Spreker is van oordeel dat aan de basisstructuur van het ontwerp niet hoeft te worden geraakt. Met betrekking tot de uitvoerbaarheid van de regeling zijn er echter wel enige verbeteringen denkbaar. Hij denkt in het bijzonder aan de positie van de huurders en aan de noodzaak van een overgangsbepaling die de notarissen de bevoegdheid verleent om binnen een jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe wet met de verenigingen van medeëigenaars na te gaan of de bestaande basisakten en reglementen van medeëigendom niet in overeenstemming met de nieuwe wetsbepalingen dienen te worden gebracht.

Een lid ziet niet in waarom de aanwezigheid van de minister absoluut vereist is. Hij wijst erop dat er geen controverse bestaat over de grondlijnen van het ontwerp, maar dat het onderzoek zich voornamelijk op de juridisch-technische aspecten zal toespitsen. Het staat aan de vertegenwoordiger van de minister te oordelen wanneer een vraag dermate politiek geladen is dat een interventie van de minister zelf vereist is.

Voorts is hij de mening toegedaan dat het ontwerp niet alleen amendeerbaar is, maar ook zal moeten worden geamendeerd.

Een volgende spreker wijst op de traditie van de Commissie om amendementen op hun waarde te toetsen en niet *a priori* te verwerpen. Indien het ontwerp omwille van de technische cohesie en logica moet worden bijgeschaafd, zullen amendementen daartoe worden onderzocht.

Hij stelt dan ook voor dat de vertegenwoordiger van de minister antwoord verstrekt op de eerder ge-

commissaires et que l'on examine ensuite, dans le cadre de la discussion des articles, quels sont les points délicats.

## B. Réponses du représentant du ministre

### 1. Possibilité d'amender le projet

Le représentant du ministre déclare que le Gouvernement préférerait que le Sénat adopte le projet sans modification. Toutefois, il n'y a à priori aucune objection contre d'éventuels amendements. On examinera dans quelle mesure chaque proposition de modification se justifie juridiquement. C'est pourquoi le Gouvernement se réserve le droit de s'opposer à d'éventuels amendements en avançant des arguments rationnels.

Un membre dit ne pas être rassuré par cette réponse, étant donné que le Gouvernement avait adopté la même attitude au cours de la discussion du projet relatif aux loyers, et qu'il avait finalement quand même demandé le rejet de tous les amendements.

Un autre membre admet que l'on avait convenu de ne plus modifier le texte de ce dernier projet. Toutefois, l'on avait annoncé, dès le début de la discussion en commission, l'adoption de cette attitude qui s'appuyait sur la considération que le projet en question établissait un compromis entre les intérêts des propriétaires et ceux des locataires.

Rien de tel n'a été convenu en ce qui concerne le projet de loi à l'examen, si bien que chaque amendement sera apprécié à sa valeur juridique.

### 2. Multipropriété

Un membre regrette que la question de la multipropriété ne soit pas abordée dans le cadre de ce projet.

C'est un fait que l'objet du projet est limité à 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 parties communes.

En réalité, cette question sera réglée lorsqu'une directive européenne en la matière sera disponible. Actuellement, une position commune a été dégagée, sous présidence belge, lors du Conseil consommateur du 19 novembre dernier. Celle-ci sera finalisée (vérifications linguistiques) sous présidence grecque puis transmise au Parlement européen (codécision) qui disposera de quatre mois pour faire valoir ses observations.

stelde vragen van de commissieleden en dat vervolgens bij de artikelsgewijze bespreking wordt nagegaan welke de knelpunten zijn.

## B. Antwoorden van de vertegenwoordiger van de minister

### 1. Mogelijkheid om het ontwerp te amenderen

De vertegenwoordiger van de minister verklaart dat de Regering er de voorkeur aan geeft dat de Senaat het ontwerp ongewijzigd zou goedkeuren. Er bestaat echter geen *a priori* verzet tegen amendementen. Voorstellen tot wijziging zullen op hun juridische relevantie worden getoetst. De Regering behoudt zich derhalve het recht voor de amendementen met rationele argumenten te bestrijden.

Een lid acht zich niet gerustgesteld door dit antwoord omdat de Regering hetzelfde standpunt heeft ingenomen bij de bespreking van het ontwerp inzake huishuur en vervolgens de amendementen heeft doen verwerpen.

Een ander lid geeft toe dat er met betrekking tot dit laatste ontwerp een afspraak was gemaakt om de tekst niet meer te wijzigen. Deze houding werd echter bij het begin van de bespreking in de Commissie kenbaar gemaakt en stoelde op de overweging dat het ontwerp in kwestie een compromis was tussen de belangen van de eigenaars en de huurders.

Met betrekking tot het onderhavige ontwerp bestaat deze afspraak niet zodat alle amendementen op hun juridische waarde zullen worden beoordeeld.

### 2. *Timesharing*

Een lid betreurt dat de kwestie van de *Timesharing* in het ontwerp niet aan bod komt.

Vast staat dat dit ontwerp alleen handelt over elk gebouw of elke groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht over verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouw privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

In feite zal deze aangelegenheid haar beslag krijgen wanneer er een Europese richtlijn verschijnt. Tijdens het Belgische voorzitterschap is men tot een gemeenschappelijk standpunt gekomen op de Verbruikersraad van 19 november 1993. Na een taalkundige poetsbeurt wordt die afgewerkt onder het Griekse voorzitterschap en overgezonden aan het Europese Parlement (medebeslissing), dat over vier maanden zal beschikken om opmerkingen te formuleren.

### 3. Statistiek

Le ministre ne dispose pas de statistiques relatives au nombre d'immeubles détenus en copropriété en Belgique.

### 4. Législations européennes

Le même intervenant a souhaité un aperçu des différentes législations européennes. Il est difficile, dans le cadre d'un exposé général, de donner un tel aperçu. Chez M. Aeby, auteur de « La propriété des appartements », on trouve toutefois une nomenclature qu'il juge remarquable: J. Bärmann, *Auslandsrecht und Dogmatik des Wohnungseigentums*.

Pour une information succincte, le représentant du ministre renvoie à l'ouvrage de M. Aeby et aux législations des pays suivants:

#### *France*

Loi du 10 juillet 1965 « fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis » et le décret d'application du 17 mars 1967.

Il s'agit d'une législation radicale puisque à caractère d'ordre public. Toutes les conventions contraires sont prohibées. Cette législation se caractérise par son réglementarisme qui a donné lieu à une jurisprudence très abondante.

C'est en constatant le nid à procès qu'a constitué cette législation que le Gouvernement a choisi une voie nettement moins réglementaire.

#### *Italie*

Les articles 1117 à 1139 du Code civil.

#### *Pays-Bas*

La loi du 7 septembre 1972, introduisant les articles 875 et 876 dans le Code civil a remplacé l'ancienne *Appartementenwet* du 20 décembre 1951.

#### *Luxembourg*

L'article 664 du Code civil a été remplacé par une loi du 16 mai 1975, fortement inspirée de la loi française.

#### *R.F.A.*

*Wohnungseigentumsgesetz* du 15 mars 1951.

#### *Espagne*

Loi du 21 juillet 1960.

#### *Grèce*

Loi du 4-9 janvier 1929, inspirée de notre loi de 1924.

### 3. Statistiek

De minister verklaart niet over statistiek te beschikken betreffende het aantal gebouwen dat in België onder de medeëigendom valt.

### 4. Wetgeving in de Europese landen

Dezelfde spreker vraagt om een vergelijkend overzicht van de verschillende Europese wetgevingen. In het kader van een algemene uiteenzetting is dat zeer moeilijk. Bij Aeby (« La propriété des appartements ») vindt men evenwel een nomenclatuur die hij merkwaardig vindt: J. Bärmann, *Auslandsrecht und Dogmatik des Wohnungseigentums*.

Voor een bondig overzicht verwijst de vertegenwoordiger van de minister naar het werk van de heer Aeby en naar de wetgeving van de volgende landen:

#### *Frankrijk*

De wet van 10 juli 1965 « fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis » en het uitvoeringsdecreet van 17 maart 1967.

Het gaat om een ingrijpende wetgeving omdat die van openbare orde is. Iedere daarmee strijdige overeenkomst is verboden. Kenmerkend voor die wetgeving is haar overregulering, die reeds tot een omvangrijke jurisprudentie heeft geleid.

Omdat onze Regering heeft vastgesteld dat deze wetgeving te veel processen uitlokt, heeft zij gekozen voor een heel wat minder diepgaande regeling.

#### *Italië*

De artikelen 1117 tot 1139 van het Burgerlijk Wetboek.

#### *Nederland*

De wet van 7 september 1972 tot invoering van de artikelen 875 en 876 in het Burgerlijk Wetboek ter vervanging van de oude appartementenwet van 20 december 1951.

#### *Luxemburg*

Artikel 664 van het Burgerlijk Wetboek werd vervangen door de wet van 16 mei 1975, kennelijk ingegeven door de Franse wet.

#### *Duitsland*

*Wohnungseigentumsgesetz* van 15 maart 1951.

#### *Spanje*

Wet van 21 juli 1960.

#### *Griekenland*

Wet van 4-9 januari 1929 ingegeven door onze wet uit 1924.

### 5. Caractère impératif de la loi

Certains membres de la commission ont estimé qu'il n'était pas nécessaire d'appliquer une législation aussi contraignante à toutes les copropriétés, quelle que soit leur taille.

M. Hatry a déposé un amendement précisant que la loi ne serait d'application que dès lors qu'il y a plus de quinze copropriétaires en présence.

Le critère du nombre des copropriétaires, bien que retenu par la loi italienne, ne semble pas pertinent. En effet, on peut imaginer un immeuble dans lequel une société est seul propriétaire de dix appartements et où cinq autres appartements appartiennent à des particuliers. Il n'y a que six copropriétaires; la loi ne s'appliquerait pas.

Inversement, une maison de deux appartements peut, à la suite d'une succession, être attribuée à plusieurs copropriétaires, de sorte que le nombre prévu par la loi serait atteint et que la loi s'appliquerait.

Ce qui doit donc être déterminant, c'est la nature de l'immeuble.

Il est bien conscient que la loi est excessivement lourde pour des immeubles de petite taille. Toutefois, il n'est pas en mesure de fixer un seuil, un plancher au-delà duquel la loi s'appliquerait: quatre appartements, dix, quinze ou... quarante comme cela a été dit dans la discussion générale.

Par ailleurs, il importe d'avoir à l'esprit que la Cour d'arbitrage, lorsqu'elle évalue le caractère discriminatoire ou non d'une norme, considère essentiellement la proportionnalité de la mesure par rapport au but poursuivi. Il faut qu'existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

Un critère de nombre d'appartements, outre la difficulté de s'accorder sur ce nombre, risque de ce point de vue de ne pas être satisfaisant car il n'est pas le seul à être déterminant; d'autres considérations de fait doivent être prises en compte.

Le projet permet qu'elles soient prises en considération puisque, dès lors que tous les copropriétaires l'admettent, la nature des biens peut justifier que la loi ne s'applique pas à l'immeuble ou au groupe d'immeubles bâtis.

En résumé:

1. la loi ne doit pas être d'application aveugle à toutes les copropriétés; il faut qu'existe une porte de sortie. A cet égard, la loi française nous a servi d'exemple à ne pas suivre;

### 5. Dwingende aard van de wet

Volgens een aantal leden hoefde men niet noodzakelijk zo'n dwingende wet voor alle medeëigendommen, van welke omvang ook, in te voeren.

De heer Hatry stelt bij amendement voor de wet toe te passen slechts wanneer er meer dan vijftien medeëigenaars zijn.

Ofschoon de Italiaanse wet het aantal medeëigenaars als criterium hanteert, lijkt dat toch niet relevant. Het is immers mogelijk dat een vennootschap eigenares is van tien appartementen in een gebouw en dat de vijf overige appartementen aan particulieren toebehoren. Op dat ogenblik zijn er niet meer dan zes medeëigenaars en vindt de wet dus geen toepassing.

Ook het tegenovergestelde is mogelijk wanneer een huis met twee appartementen door een successie aan verschillende medeëigenaars toevalt zodat het wettelijk aantal wordt bereikt en de wet dus wel toepassing vindt.

De aard van het gebouw moet bijgevolg de doorslag geven.

De Regering is er zich terdege bewust van dat de wet uitermate belastend is voor gebouwen van kleine omvang. Zij kan evenwel geen drempel bepalen waarboven de wet toepassing vindt: vier, tien, vijftien of ... veertig appartementen zoals in de algemene bespreking werd gezegd.

Men mag overigens niet vergeten dat het Arbitragehof, wanneer het de discriminerende aard van een regel onderzoekt, in hoofdzaak nagaat hoe de maatregel in verhouding staat tot het nagestreefde doel. Er behoort een redelijke verhouding te bestaan tussen de middelen en het doel.

Neemt men het aantal appartementen als criterium, dan is er niet alleen de moeilijkheid om het aantal te bepalen, maar dreigt dat aantal ook geen voldoening te schenken omdat het niet het enige criterium is dat de doorslag geeft. Nog andere overwegingen van praktische aard moeten in aanmerking kunnen komen.

Het ontwerp biedt die kans omdat de aard van de goederen kan verantwoorden dat de wet geen toepassing vindt op het gebouw of de groep gebouwen, wanneer alle medeëigenaars het daarover eens zijn.

Men kan het dus als volgt stellen:

1. de wet hoeft niet zonder meer toepassing te krijgen op alle medeëigendommen. Er moet ergens een ontsnappingsroute open staan. Op dat stuk heeft de Franse wet als een voorbeeld gegolden dat geen navolging verdient;

2. le critère du nombre de copropriétaires est tout à fait inadéquat;

3. un critère absolu de nombre d'appartements semble également inopportun. De plus, aucun chiffre ne s'impose de lui-même;

4. c'est la nature des biens en cause qui doit justifier l'application ou non de la loi.

Un membre souhaiterait une impérativité à géométrie variable, appréciée article par article, solution inspirée de la loi italienne.

Ainsi, l'attribution de la personne morale devrait être reconnue pour toutes les copropriétés tandis que les règles plus contraignantes relatives à l'assemblée générale et au syndic ne s'appliqueraient qu'à certaines copropriétés.

Pour la sécurité juridique et pour la simplicité du système, le représentant du ministre reste favorable à une application uniforme. Il n'imagine pas qu'on souhaite doter de la personnalité juridique l'association de deux copropriétaires qui ont simplement une canalisation en copropriété.

Dans le cas d'un immeuble dont la taille ne justifie pas l'application du système, l'attribution de la personnalité juridique ne sera pas nécessaire dans la mesure où il y aura très peu de copropriétaires à assigner. L'avantage que présenterait l'attribution de la personnalité juridique à ce type de copropriété semble minime par rapport à la complication que cela entraînerait pour le projet.

Les raisons qui ont poussé le Gouvernement à élaborer le présent projet sont les problèmes posés par le caractère lacunaire de la législation actuelle que la pratique ne parvient plus à dominer. L'initiative gouvernementale s'inscrit tant dans l'intérêt des tiers que dans celui des copropriétaires eux-mêmes et des locataires d'immeubles; c'est cela qui justifie le caractère impératif du texte que le ministre n'est pas d'avis de remettre en cause.

#### 6. Les statuts de l'immeuble

L'article 577-4 consacre la pratique notariale actuelle qui, pour pallier les lacunes de la loi, a développé sur la base conventionnelle une « loi » de la copropriété.

C'est évidemment aux statuts qu'il appartient de déterminer la quote-part de chacun des copropriétaires. La doctrine belge, confrontée à un texte actuellement ambigu, considère que la part de chaque copropriétaire dans l'immeuble est liée à la valeur des héritages principaux.

Le projet consacre donc cette règle déjà pratiquée par les notaires.

2. het aantal medeëigenaars als criterium is volstrekt ontoereikend;

3. het is evenmin wenselijk het aantal appartementen als absoluut criterium te gebruiken. Daar komt nog bij dat geen enkel aantal op zich aanvaardbaar blijkt;

4. de aard van de goederen zelf moet uitwijzen of de wet toepassing vindt of niet.

Een lid pleit voor een soepele toepassing, per artikel te beoordelen. Die oplossing wordt hem ingegeven door de Italiaanse wet.

Zo zou het verlenen van de rechtspersoonlijkheid voor alle medeëigendommen erkend moeten worden terwijl stringentere regels inzake algemene vergadering en syndic alleen voor bepaalde medeëigendommen zouden gelden.

Met het oog op de rechtszekerheid en de overzichtelijkheid van de regeling blijft de vertegenwoordiger van de minister voorstander van een eenvormige uitvoering. Men kan volgens hem niet verwachten dat een vereniging van twee medeëigenaars, die alleen maar een leiding in medeëigendom hebben, rechtspersoonlijkheid bezit.

Ingeval een gebouw niet groot genoeg is om te verantwoorden dat de regeling toepassing krijgt, is het niet nodig de rechtspersoonlijkheid toe te kennen omdat er maar heel weinig medeëigenaars te dagvaarden zijn. Het voordeel dat het toekennen van de rechtspersoonlijkheid aan dit soort van medeëigendom biedt, weegt niet op tegen de moeilijkheden die dat voor het ontwerp meebrengt.

De redenen die de Regering ertoe gebracht hebben dit ontwerp uit te werken, zijn de problemen die de thans geldende lacuneuze wetgeving meebrengt, waarop de praktijk geen vat meer heeft. Het initiatief van de Regering houdt rekening met zowel de belangen van derden als die van de medeëigenaars zelf en van de huurders van gebouwen. Daarom is de tekst van dwingende aard en is de minister niet bereid hem af te zwakken.

#### 6. De statuten van het gebouw

Artikel 577-4 bevestigt de thans bestaande notariële praktijk, die de lacunes in de wet heeft willen verhelpen door via de overeenkomst zelf een « wet » op de medeëigendom op te stellen.

Uiteraard moeten de statuten het aandeel van iedere medeëigenaar bepalen. De Belgische rechtsleer, die thans met een dubbelzinnige tekst te maken heeft, gaat ervan uit dat het aandeel van iedere medeëigenaar in het gebouw in verhouding staat tot de waarde van de hoofderven.

Het ontwerp neemt dus deze regel over die reeds door de notarissen wordt toegepast.

Les législations française, italienne ou luxembourgeoise consacrent aussi cette règle; seule la loi des Pays-Bas présume, sauf clause contraire, que les parts sont égales.

Ainsi, comme c'est déjà le cas actuellement, l'acte de base de l'immeuble fixera la quote-part des parties communes afférentes à chaque bien privatif en tenant compte de la valeur respective de ceux-ci.

Cette valeur sera communiquée au notaire par l'architecte ou par l'entrepreneur; c'est aussi la pratique actuelle. En réalité, la seule innovation du projet, c'est que le notaire reprendra désormais dans son acte l'estimation des biens privés.

### 7. Le syndic

Beaucoup de questions ont été posées sur le syndic. Un membre ne voit pas bien pourquoi le projet lui fait la place aussi belle au détriment notamment du président de l'assemblée générale.

Cette question est étonnante en ce qu'elle semble accorder trop grande importance aux termes.

Le projet crée deux organes: l'assemblée générale et le syndic.

Le syndic est un mandataire de la nouvelle personne morale auquel la loi attribue certaines fonctions minimales (il peut en recevoir d'autres de l'assemblée générale). Il appartient à l'assemblée de le désigner. C'est tout ce que dit la loi.

La loi ne dit pas que ce ne peut être un des copropriétaires ni, *a fortiori*, que ce ne peut être le président de l'assemblée générale. Par ailleurs, la loi ne précise pas le pouvoir du président de l'assemblée qui, à l'heure actuelle, n'a évidemment aucune existence légale; c'est l'assemblée qui lui octroie certaines missions.

Pour reprendre l'exemple du même membre qui estime que le président de l'assemblée générale doit pouvoir convoquer une assemblée, l'assemblée des copropriétaires peut confier cette mission à qui elle veut (le président de l'assemblée générale par exemple) mais le syndic en dispose de plein droit.

En conclusion, l'assemblée générale désignera un mandataire qui sera ou non un copropriétaire et qui sera investi, au minimum, des missions énumérées par l'article 577-8, § 3, du projet.

Pour le surplus, il appartient à l'assemblée générale de créer d'autres organes si elle le juge utile (conseil de gestion ou président de l'assemblée) et de leur confier certaines missions.

Ook de Franse, Italiaanse en Luxemburgse wetgeving bevestigt die regel. Alleen de Nederlandse wetgeving gaat ervan uit dat alle delen gelijk zijn, behoudens andersluidend beding.

Zoals thans reeds gebeurt, zal de basisakte van het gebouw het aandeel bepalen van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat gedeelte is verbonden, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde ervan.

De architect of de aannemer deelt die waarde aan de notaris mee. Dat gebeurt nu reeds zo. In feite is de enige nieuwigheid van het ontwerp de bepaling dat de notaris voortaan de raming van de private delen in zijn akte vermeldt.

### 7. De syndicus

Er zijn veel vragen gesteld over de syndicus. Een lid ziet niet goed in waarom het ontwerp zoveel aandacht besteedt aan deze functie, ten nadele van met name de voorzitter van de algemene vergadering.

Deze vraag wekt verbazing omdat er blijkbaar te veel belang wordt gehecht aan de termen.

Het ontwerp creëert twee organen: de algemene vergadering en de syndicus.

De syndicus is een lasthebber van de nieuwe rechtspersoon waaraan de wet een aantal minimale functies toekent (hij kan nog andere functies ontvangen van de algemene vergadering). Hij wordt door de vergadering aangesteld. Dat is alles wat de wet zegt.

De wet zegt niet dat hij niet één van de medeëigenaars mag zijn, noch *a fortiori* dat hij niet de voorzitter van de algemene vergadering mag zijn. Voorts bevat de wet geen aanwijzingen betreffende de bevoegdheid van de voorzitter van de vergadering die op dit ogenblik natuurlijk geen enkel wettelijk bestaan leidt; het is de vergadering die hem bepaalde taken toekent.

Om opnieuw het voorbeeld te nemen van hetzelfde lid dat van mening is dat de voorzitter van de algemene vergadering een vergadering moet kunnen bijeenroepen, de vergadering van medeëigenaars kan deze taak opdragen aan wie zij ook maar wil (de voorzitter van de algemene vergadering bijvoorbeeld) maar de syndicus heeft deze taak van rechtswege.

Samengevat, de algemene vergadering stelt een lasthebber aan die al dan niet medeëigenaar is en die minstens belast wordt met de taken die opgesomd zijn in artikel 577-8, § 3, van het ontwerp.

Voor het overige staat het aan de algemene vergadering andere organen op te richten indien zij dit nuttig acht (beheerraad of voorzitter van de vergadering) en hun bepaalde taken op te dragen.



La qualité de syndic entraîne l'application des règles suivantes:

— le syndic est nécessairement nommé pour une durée maximale de 5 ans; tout engagement pour une durée supplémentaire doit être couvert par l'assemblée (art. 577-8, § 1<sup>er</sup>);

— la clause des statuts qui impose le syndic comme seul choix possible, dès lors qu'un copropriétaire souhaite confier la gestion de son lot à un tiers, est nulle (art. 577-4, § 3);

— le syndic, s'il dispose du droit de vote à l'assemblée générale (parce qu'il est par ailleurs copropriétaire), ne peut prendre part au vote, fût-ce par procuration, à propos des missions qui lui ont été confiées;

— le syndic ne peut être désigné à l'assemblée générale comme mandataire d'un copropriétaire.

Faut-il responsabiliser davantage le syndic en lui imposant notamment de constituer une garantie financière?

Ce n'est pas dans cette voie, qui postule une quasi-professionnalisation du syndic, que le Gouvernement a souhaité s'engager. A cet égard, la loi qui doit être appliquée à toutes les copropriétés ne peut être excessivement contraignante.

Cela n'empêche pas, pour des copropriétés d'une certaine taille, que les statuts imposent au syndic la constitution de garanties financières préalablement à son entrée en fonctions.

#### 8. Le rôle du juge de paix

Un membre a souhaité obtenir un « catalogue » des compétences du juge de paix.

Celles-ci sont énumérées à l'article 577-9 du projet.

#### 9. Le locataire

Le Gouvernement a révisé en cette matière le compromis suivant: un mécanisme d'opposabilité des actes sous seing privé au titulaire d'un droit personnel est mis en place à l'article 577-10.

Si une telle disposition cause un préjudice particulier au locataire, il dispose d'un recours devant le juge de paix. Ce magistrat reçoit en outre compétence pour, avant dire droit, suspendre l'application de la disposition qui fait grief.

\*  
\* \*

Pour conclure, le représentant du ministre déclare qu'il n'a pas l'intention d'entrer dans le détail de toutes les questions posées.

De hoedanigheid van syndicus geeft aanleiding tot de toepassing van de volgende regels:

— de syndicus moet worden aangesteld voor een maximumduur van vijf jaar; elke verbintenis voor een bijkomende duur moet worden goedgekeurd door de algemene vergadering (art. 577-8, § 1);

— een beding van de statuten dat de syndicus de enig mogelijke keuze is wanneer een medeëigenaar het beheer van zijn kavel aan een derde wenst toe te vertrouwen, is nietig (art. 577-4, § 3);

— ook al beschikt de syndicus over stemrecht op de algemene vergadering (omdat hij ook medeëigenaar is), toch kan hij niet deelnemen aan de stemming, al was het bij volmacht, over de taken die hem zijn opgedragen;

— de syndicus kan op de algemene vergadering niet worden aangesteld als lasthebber van een medeëigenaar.

Moet men de syndicus meer verantwoordelijkheden toekennen en hem met name verplichten een financiële waarborg te stellen?

De Regering heeft zich niet op dat pad willen begeven, want dit veronderstelt dat de syndicus bijna een professioneel karakter krijgt. In dit verband kan de wet die op alle medeëigendommen toegepast dient te worden, niet te veel verplichtingen opleggen.

Dat belet niet voor medeëigendommen van enige omvang dat de statuten de syndicus voor zijn indiensttreding de verplichting opleggen financiële waarborgen te verstrekken.

#### 8. De rol van de vrederechter

Een lid ontving graag een « catalogus » van bevoegdheden van de vrederechter.

Die bevoegdheden worden opgesomd in artikel 577-9 van het ontwerp.

#### 9. De huurder

De Regering heeft in dit verband het volgende compromis voorgesteld: in artikel 577-10 is een mechanisme ingesteld waarbij de onderhandse akten teruggeworpen kunnen worden aan de houder van een persoonlijk recht.

Indien een dergelijke bepaling een bijzonder nadeel berokkent aan de huurder, kan hij een vordering instellen voor de vrederechter. Deze magistraat heeft bovendien de bevoegdheid om, alvorens recht te doen, de toepassing van de bepaling die nadeel berokkent, te schorsen.

\*  
\* \*

Ten slotte verklaart de afgevaardigde van de minister dat het niet in zijn bedoeling ligt gedetailleerd in te gaan op alle gestelde vragen.

Comme il convient dans le cadre d'une discussion générale, il a souhaité se limiter aux questions de principe posées par les intervenants. La discussion des articles permettra de revenir plus dans le détail des différents problèmes.

### C. Répliques

#### — Le caractère impératif de la loi

En ce qui concerne le caractère impératif des nouvelles dispositions légales, un membre attire l'attention sur le fait que les amendements qu'il a déposés aux articles 577-3, premier alinéa, et 577-8, § 3, proposés du Code civil visent essentiellement à lancer le débat. Le critère qu'il propose, à savoir au moins 15 copropriétaires, est dès lors susceptible de modification.

#### — L'assemblée générale, le syndic et le conseil de gérance

Pour ce qui est des compétences du syndic, un membre croit pouvoir déduire du commentaire du représentant du ministre que les statuts de l'immeuble ne peuvent pas contenir de dispositions obligeant à confier la gestion d'un appartement ou d'un lot au syndic. Toute disposition de ce type n'a pas force de droit (*cf.* l'article 577-4, § 3, du Code civil).

L'intervenant aimerait savoir dans quelle mesure cette règle est compatible avec l'article 577-6, § 5, troisième alinéa, proposé du Code civil, selon lequel le syndic ne peut être désigné comme mandataire d'un copropriétaire.

L'intervenant estime que ces dispositions nous font tomber d'un excès dans un autre et qu'il n'y a pas place pour une disposition facultative.

Le représentant du ministre répond que l'article 577-4, § 3, du Code civil concerne uniquement les mandats de gestion, alors que l'article 577-6, § 5, troisième alinéa, du Code civil fait partie des dispositions relatives au fonctionnement de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic ne pourra donc jamais représenter un copropriétaire au sein de l'assemblée générale. Il peut cependant s'occuper de la gestion du lot de celui-ci.

Un membre estime que le projet de loi ne permet pas de remédier aux nombreux cas dans lesquels le syndic agit, de façon cachée ou non, en tant que fournisseur, courtier, commissionnaire ou agent commercial et perçoit certaines rémunérations pour des travaux effectués à l'immeuble. Ce genre d'abus mène inévitablement à un conflit d'intérêts, parce que le syndic fait prévaloir ses intérêts personnels sur ceux des propriétaires.

Zoals het past in het kader van een algemene bespreking, wenste hij zich te beperken tot beginselkwesties die aangeraakt zijn door de sprekers. De artikelsgewijze bespreking zal het mogelijk maken dieper in te gaan op de verschillende problemen.

### C. Replieken

#### — Het dwingend karakter van de wet

Met betrekking tot het dwingend karakter van de nieuwe wetsbepalingen vestigt een lid er de aandacht op dat zijn amendementen op de voorgestelde artikelen 577-3, eerste lid, en 577-8, § 3, van het Burgerlijk Wetboek voornamelijk tot doel hebben het debat hierover op gang te brengen. Het door hem voorgestelde criterium, te weten ten minste 15 medeëigenaars, is derhalve voor wijziging vatbaar.

#### — De algemene vergadering, de syndicus en de raad van beheer

Met betrekking tot de bevoegdheden van de syndicus meent een lid uit de toelichting van de vertegenwoordiger van de minister te kunnen afleiden dat de statuten van het gebouw geen bepalingen mogen bevatten waardoor het beheer van een appartement of een kavel verplicht aan de syndicus wordt toevertrouwd. Een dergelijke bepaling heeft geen rechtskracht (*cf.* artikel 577-4, § 3, van het Burgerlijk Wetboek).

Hij wenst te weten in welke mate deze regel te rijmen valt met het voorgestelde artikel 577-6, § 5, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, luidens hetwelk de syndicus niet als lasthebber van een medeëigenaar kan worden aangesteld.

Spreker is van oordeel dat men met deze bepalingen van het ene in het andere uiterste vervalt en dat er geen ruimte is voor een facultatieve regeling.

De vertegenwoordiger van de minister antwoordt dat artikel 577-4, § 3, van het Burgerlijk Wetboek uitsluitend het beheersmandaat betreft, terwijl artikel 577-6, § 5, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek deel uitmaakt van de bepalingen over de werking van de algemene vergadering van de medeëigenaars.

De syndicus zal dus nooit een medeëigenaar in de algemene vergadering mogen vertegenwoordigen. Hij kan echter wel instaan voor het beheer van diens kavel.

Een lid is de mening toegedaan dat het wetsontwerp geen remedie bevat tegen de talrijke gevallen waarin de syndicus, al dan niet verdoken, optreedt als leverancier, makelaar, commissair of handelsagent en bepaalde vergoedingen int voor werken aan het gebouw. Dergelijke misbruiken leiden onvermijdelijk tot een belangenconflict omdat de syndicus zijn persoonlijke belangen laat prevaleren op die van de eigenaars.

L'intervenant se demande s'il ne serait pas opportun, par analogie avec ce qui se fait dans le droit des sociétés, d'adopter une disposition prévenant pareille intrication d'intérêts. Un syndic pourrait, par conséquent, assurer la gestion d'un appartement, sans toutefois pouvoir agir en commerçant, agent immobilier, assureur, commissionnaire ou agent commercial.

En second lieu, le projet prévoit la création de deux organes, à savoir l'assemblée générale et le syndic, lesquels sont dotés d'un pouvoir réglementaire, d'une part, et d'une compétence exécutive, d'autre part, et entre lesquels doit exister une relation de confiance.

L'assemblée générale exerce un contrôle direct sur le syndic, qui est seul responsable de sa gestion et n'est nommé que pour un terme, certes renouvelable, de cinq ans.

Il appartient à l'assemblée générale de sanctionner le syndic en cas d'abus.

Un intervenant aimerait savoir si le conseil de gérance a encore un rôle à jouer.

Le représentant du ministre répond qu'en dépit du caractère obligatoire de ses dispositions, la loi en projet ne règle pas en détail tous les aspects de la copropriété. Selon le § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, c, de l'article 577-7 proposé, l'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix de la création et de la composition d'un conseil de gérance, qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

L'intervenant souligne qu'il appartient à l'assemblée générale de décider si un tel organe est nécessaire ou non. Le projet prévoit, toutefois, déjà un organe chargé d'une fonction d'exécution, à savoir le syndic. Si l'on craint des abus dans les grands immeubles à appartements, rien n'empêche de prévoir dans les statuts ou par décision de l'assemblée générale, la création d'un conseil de gérance, chargé de contrôler le syndic.

#### — Amendements

Un autre membre se réjouit de l'attitude adoptée par le ministre selon lequel le projet à l'examen n'est pas à prendre ou à laisser mais peut être modifié par la voie d'amendements, si des lacunes ou des imperfections peuvent être mises en évidence.

Il approuve, par ailleurs, l'un des objectifs fondamentaux du projet, à savoir l'octroi de la personnalité juridique à l'association des copropriétaires, qui devrait permettre de mettre fin à la complexité de la réglementation actuelle en matière de copropriété.

Le projet transmis par la Chambre s'avère, toutefois, insuffisant, si on l'examine à la lumière de son

Spreker vraagt zich af of het niet opportuun is om, naar analogie van het vennootschapsrecht, een bepaling in te voeren die een dergelijke belangenverstrengeling voorkomt. Een syndicus zou derhalve het beheer van een appartement kunnen waarnemen, zonder echter als handelaar, makelaar in onroerende goederen, verzekeraar, commissionair of handelsagent te mogen optreden.

Ten tweede voorziet het ontwerp in de oprichting van twee organen, te weten de algemene vergadering en de syndicus, die belast zijn respectievelijk met een reglementerende en een uitvoerende bevoegdheid en tussen wie een vertrouwensrelatie moet bestaan.

De algemene vergadering oefent een directe controle uit op de syndicus die als enige aansprakelijk is voor zijn beheer en slechts voor een weliswaar verlengbare termijn van vijf jaar wordt benoemd.

Het komt de algemene vergadering toe de syndicus te sanctioneren indien er misbruiken worden vastgesteld.

Een interveniënt wenst te weten of er voor de raad van beheer nog een rol is weggelegd.

De vertegenwoordiger van de minister antwoordt dat het wetsontwerp ondanks het dwingend karakter van zijn bepalingen niet alle aspecten van de medeïgendom in detail regelt. In het voorgestelde artikel 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, c, wordt bepaald dat de algemene vergadering bij meerderheid van drie vierden van de stemmen beslist over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

Spreker beklemtoont dat het de algemene vergadering toekomt te beslissen of een dergelijk orgaan al dan niet vereist is. Het wetsontwerp voorziet echter reeds in een orgaan belast met een uitvoerende functie, zijnde de syndicus. Indien in grote appartementsgebouwen misbruiken worden gevreesd, bestaat er geen beletsel om in de statuten of bij beslissing van de algemene vergadering tot de oprichting van een raad van beheer te besluiten, welke belast is met het toezicht op de syndicus.

#### — Amendementen

Een ander lid verheugt zich over de houding van de minister dat het onderhavige wetsontwerp niet te nemen of te laten is, maar bij wege van amendement kan worden gewijzigd indien lacunes of onvolkomenheden kunnen worden aangetoond.

Voorts schaart hij zich achter één van de fundamentele doelstellingen van het ontwerp, met name de toekenning van rechtspersoonlijkheid aan de vereniging van medeëigenaars. Hiermee wordt immers een einde gemaakt aan de complexiteit van de huidige regeling inzake medeïgendom.

Het door de Kamer overgezonden ontwerp krijgt echter een onvoldoende wanneer het beoordeeld

second objet: la nécessité de faire en sorte que l'on puisse disposer d'un texte clair et aisément applicable, qui offre des solutions aux problèmes existants sans en créer de nouveaux.

#### — Statistiques

L'intervenant revient ensuite, en détail, à la question de savoir s'il n'existe pas de données statistiques sur le nombre de personnes et de ménages auxquels ce projet est applicable. Il comprend la réponse donnée précédemment selon laquelle le ministère de la Justice ne dispose pas de renseignements à ce sujet. Il ajoute cependant que ces chiffres pourraient être déduits des résultats du recensement décennal de 1991, puisque des questions au sujet du logement ont été posées au cours de celui-ci. Il insiste, dès lors, pour que ces données soient communiquées à la commission.

#### — Législation européenne

Le même intervenant souhaite obtenir plus d'informations sur la législation des autres États membres de l'Union européenne, ainsi que sur le projet de directive que la Commission européenne prépare en la matière.

Même si ce dernier concerne exclusivement le problème de la multipropriété, l'intervenant estime opportun de l'inclure dans la discussion du projet de loi à l'examen.

Les réponses données par le représentant du ministre soulèvent, quant au fond, les questions suivantes.

\*  
\* \*

#### 1. Champ d'application

En vertu de l'article 577-3 proposé du Code civil, les dispositions relatives à la copropriété forcée s'appliquent à 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 éléments immobiliers communs.

L'intervenant a déposé un amendement par lequel il souhaite limiter le champ d'application des dispositions précitées aux immeubles comprenant plus de quinze copropriétaires (*cf.* la discussion des articles).

Les dispositions de la loi auraient dès lors un caractère impératif ou un caractère supplétif selon que la propriété est répartie entre plus ou moins de quinze personnes.

Et l'intervenant d'ajouter que le critère qu'il propose vise essentiellement à lancer le débat sur le

wordt in het licht van een tweede doelstelling, te weten de noodzaak van een klare, makkelijk toepasbare wettekst die oplossingen aanreikt voor bestaande problemen, zonder er nieuwe in het leven te roepen.

#### — Statistieken

Spreker gaat vervolgens nader in op de vraag of er geen cijfergegevens en statistieken voorhanden zijn betreffende het aantal personen en gezinnen waarop dit ontwerp toepasselijk is. Hij heeft begrip voor het eerder verstrekte antwoord dat het ministerie van Justitie over geen gegevens dienaangaande beschikt. Spreker wijst er echter op dat dit cijfermateriaal uit de resultaten van de tienjaarlijkse volkstelling van 1991 kan worden gepuurd, omdat er tijdens dat onderzoek vragen over de huisvesting werden gesteld. Hij dringt er dan ook op aan deze gegevens aan de Commissie te bezorgen.

#### — Europese wetgeving

Tevens wenst hetzelfde lid meer informatie over de wetgeving van de andere lidstaten van de Europese Unie, alsook over het ontwerp van richtlijn dat in deze materie door de Europese Commissie wordt voorbereid.

Hij acht het opportuun dit ontwerp, zelfs wanneer het uitsluitend de problematiek van de multiëigendom (« timesharing ») behandelt, mee in de bespreking van het voorliggende wetsontwerp te betrekken.

Ten gronde roepen de door de vertegenwoordiger van de minister gegeven antwoorden de volgende vragen op.

\*  
\* \*

#### 1. Toepassingsgebied

Krachtens het voorgestelde artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek zijn de bepalingen betreffende de gedwongen medeëigendom van toepassing op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouw privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

Spreker heeft een amendement ingediend waarmee hij het toepassingsgebied van de bovenvermelde bepalingen wil beperken tot de gebouwen met meer dan vijftien medeëigenaars (*cf.* artikelsgewijze bespreking).

De bepalingen van de wet zouden derhalve van dwingend dan wel van suppletoir recht zijn naar gelang het eigendomsrecht van een gebouw tussen meer of minder dan vijftien personen is verdeeld.

Interveniënt voegt hieraan toe dat het door hem voorgestelde criterium hoofdzakelijk tot doel heeft

principe. Il ne s'oppose dès lors pas à une réduction du chiffre qu'il suggère, quoique le nombre de copropriétaires d'un immeuble constitue une bonne indication de l'éventualité de conflits entre eux.

Comme le projet de loi impose aux copropriétaires un certain nombre d'obligations pouvant renfermer les germes d'un conflit, l'intervenant souhaite éviter que celles-ci ne perturbent les bonnes relations existant entre les copropriétaires de petits immeubles.

Il regrette dès lors que le représentant du ministre s'oppose à son amendement en arguant que toute condition et tout critère sont arbitraires. Cette observation est pourtant valable pour toute législation qui instaure une distinction pouvant entraîner des effets juridiques différents (par exemple, la taxe de circulation qui se calcule sur le nombre de CV). Jusqu'à présent, la Cour d'arbitrage ne s'est pas opposée à une inégalité de traitement lorsque celle-ci se fonde sur une justification objective et raisonnable.

L'intervenant estime que l'on ne porte pas atteinte au principe de l'égalité en disposant que les règles relatives à la copropriété forcée ont un caractère impératif pour les immeubles dont la propriété est répartie entre au moins quinze personnes et n'ont qu'un caractère facultatif s'il y a moins de quinze copropriétaires.

L'intervenant revient ensuite à l'article 577-3 du Code civil (nouveau), qui dispose, notamment, que les règles relatives à la copropriété forcée ne s'appliquent pas si la nature des biens ne le justifie pas et que les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation.

En ce qui concerne la nature des biens, l'intervenant souligne que la copropriété forcée est la conséquence inévitable de circonstances d'ordre technique (par exemple, tuyaux d'évacuation communs, pour déchets, eau, etc.). Il ne voit, toutefois, pas pourquoi le projet de loi devrait s'appliquer à un immeuble dans lequel les copropriétaires disposent de conduites d'alimentation propres à chaque lot (eau, gaz, électricité, chauffage), ainsi que d'entrées individuelles. Dans ce cas, la copropriété se limite pour ainsi dire aux murs extérieurs et au toit.

La confirmation du principe selon lequel les copropriétaires peuvent convenir à l'unanimité de déroger aux dispositions de la loi en projet constitue un élément positif de la réponse du représentant du ministre.

## 2. La notion de valeur

L'article 577-2, § 9, troisième alinéa, proposé, dispose que les charges de cette copropriété, notam-

het debat over het principe te openen. Hij verzet zich derhalve niet tegen een verlaging van het door hem voorgestelde cijfer, hoewel het aantal medeëigenaars in een gebouw een goede aanwijzing vormt van de mogelijke kans op conflicten tussen de medeëigenaars.

Spreker wenst te verhinderen dat de goede relatie tussen de medeëigenaars in kleine gebouwen zou worden verstoord doordat het wetsontwerp de medeëigenaars een aantal verplichtingen oplegt die in zich de kiemen van een conflict kunnen dragen.

Hij betreurt dan ook dat de vertegenwoordiger van de minister zich tegen deze optie verzet op grond van de overweging dat elke voorwaarde, elk criterium arbitrair is. Deze opmerking geldt echter voor elke wetgeving die een onderscheid invoert waaraan verschillende rechtsgevolgen worden vastgeknoopt (bijvoorbeeld de verkeersbelasting op grond van het aantal P.K.'s). Tot op heden heeft het Arbitragehof zich niet tegen een ongelijke behandeling verzet wanneer die gesteund is op een objectieve en redelijke verantwoording.

Spreker is de mening toegedaan dat het gelijkheidsbeginsel niet wordt geschonden wanneer de bepalingen inzake de gedwongen medeëigendom dwingend recht zijn voor de gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen ten minste vijftien personen is verdeeld en slechts facultatief zouden gelden ingeval er minder dan vijftien medeëigenaars zijn.

Het lid komt vervolgens terug op artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek (nieuw), waarin onder meer wordt bepaald dat de bepalingen betreffende de gedwongen medeëigendom niet van toepassing zijn indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en de medeëigenaren instemmen met die afwijking.

Met betrekking tot de aard van de goederen wijst spreker erop dat de gedwongen medeëigendom het noodzakelijk gevolg is van omstandigheden van technische aard (bijvoorbeeld gemeenschappelijke afvoerbuisen voor afval, water, enz.). Hij ziet echter niet in waarom het wetsontwerp van toepassing zou moeten zijn op een gebouw waarin de medeëigenaars voor elke kavel een afzonderlijke energieaanvoer hebben (water, gas, electriciteit en verwarming), alsook een afzonderlijke eigen ingang. De medeëigendom beperkt zich in dergelijke gevallen als het ware tot de buitenmuren en het dak.

Een pluspunt in het antwoord van de vertegenwoordiger van de minister is dat de medeëigenaars bij eenparigheid kunnen overeenkomen af te wijken van de bepalingen van het wetsontwerp.

## 2. Het begrip « waarde »

Het voorgestelde artikel 577-2, § 9, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de aan de medeëi-

ment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en fonction de l'utilité, pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité (voir également l'article 577-4, § 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa, proposé du Code civil).

L'intervenant déclare que le critère de la valeur de la partie privative pour la répartition des charges ne le satisfait pas, et ce, pour les diverses raisons que voici.

Premièrement, parce qu'il s'agit d'une notion subjective qui ne permet donc pas de fixer, mathématiquement et sans équivoque, une clé de répartition des charges de la copropriété. L'on peut s'attendre, dès lors, à des conflits dus aux divergences entre les estimations que donneront les différents copropriétaires de la valeur de chaque bien.

Deuxièmement, parce que la valeur d'un bien est tributaire du temps et peut, dès lors, fluctuer.

Troisièmement, parce que, faute d'une définition légale, la notion de valeur peut être interprétée de différentes manières. S'agit-il de la valeur vénale ou de la valeur que le propriétaire attache personnellement à son bien (« la valeur de convenance »), ou s'agit-il du revenu cadastral capitalisé ou du revenu réel capitalisé?

Dès lors, le critère de la valeur du bien est équivoque et moins précis que d'autres qui sont pourtant liés à cette valeur. On peut citer à cet égard :

- la surface de la partie privative pour ce qui est de la répartition des charges relatives aux parties communes;
- la surface chauffée, pour ce qui est de la répartition des frais de chauffage;
- la hauteur de l'appartement, pour ce qui est de la répartition des frais d'ascenseur.

En ce qui concerne la consommation d'eau, de gaz et d'électricité, des appareils de mesure individuels devraient être utilisés.

Les critères autres qui viennent d'être cités répondent aux objections formulées à l'encontre de la notion de valeur et offrent, dès lors, une plus grande sécurité.

### 3. Le rôle du syndic

Un membre a critiqué le fait que le projet confie au syndic des compétences qui pourraient tout aussi bien

gendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat deel, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaat delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook gecombineerd hanteren (cf. eveneens het voorgestelde artikel 577-4, § 1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek).

Spreker verklaart dat het criterium van de waarde van het privaat deel voor de verdeling van de lasten hem om verschillende redenen geen voldoening schenkt.

Het is in de eerste plaats een subjectief begrip en derhalve niet geschikt om op mathematisch ondubbelzinnige wijze een verdeelsleutel vast te stellen voor de lasten verbonden aan de medeïgendom. Het laat zich dan ook aanzien dat de uiteenlopende schatting van de waarde van elk goed door de verschillende medeïgenars conflicten zal veroorzaken.

Ten tweede is de waarde van een goed tijdsgebonden en derhalve fluctuerend.

Ten derde kan bij gebreke van een wettelijke definitie het begrip waarde op verschillende wijze worden geïnterpreteerd. Gaat het om de verkoopwaarde of de waarde die de eigenaar persoonlijk aan iets hecht (« la valeur de convenance »), dan wel om het gekapitaliseerd kadastraal inkomen of het gekapitaliseerd reëel inkomen?

Het begrip waarde is derhalve dubbelzinnig en minder precies dan andere mogelijke criteria welke weliswaar verband houden met de waarde van het goed. Voorbeelden zijn :

- de oppervlakte van het privaat deel voor de verdeling van de lasten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen;
- de oppervlakte welke wordt verwarmd, voor de verdeling van de verwarmingskosten;
- de hoogte van het appartement, voor de verdeling van de liftkosten.

Met betrekking tot het verbruik van water, gas en electriciteit zouden individuele meettoestellen moeten worden gebruikt.

De hiervoor vermelde alternatieve criteria onderwerpen de bezwaren welke tegen het begrip waarde zijn ingebracht en bieden derhalve meer zekerheid.

### 3. De rol van de syndicus

Er werd kritiek geuit op het feit dat aan de syndicus bevoegdheden worden toegekend welke volgens spre-

être attribuées au président de l'assemblée générale, celui-ci étant le représentant et le porte-parole tout indiqué des copropriétaires.

Le projet de loi ne confie aucun rôle au président de l'assemblée générale.

Ce qui dérange l'intervenant, c'est que le projet de loi crée une nouvelle profession, celle du syndic, à laquelle il faudra recourir nécessairement en cas de copropriété.

L'intervenant croit pouvoir déduire de l'intervention du représentant du ministre qu'aucune dérogation à cette règle ne sera autorisée, même en cas d'unanimité des copropriétaires.

Dans les petits immeubles à appartements, la fonction de syndic était, jusqu'à présent, généralement assurée gratuitement par l'un des copropriétaires.

Bien que cette possibilité reste ouverte si certaines conditions sont respectées, il ne faut pas se cacher qu'en créant, en fait, une nouvelle profession rémunérée, dont, dans bien des cas, on n'aura pas vraiment besoin, on alourdira les frais des copropriétaires.

Il regrette, dès lors, que l'on oblige les copropriétaires à désigner un syndic. Il souhaite que les copropriétaires aient la possibilité de déroger à cette règle. A cet effet, deux conditions devraient être remplies: premièrement, il faudrait que la propriété de l'immeuble ne soit, par exemple, pas répartie entre plus de quinze personnes et, deuxièmement, il faudrait que la décision soit prise à l'unanimité des copropriétaires.

#### 4. La compétence du juge de paix

L'intervenant estime que le projet permet de recourir trop fréquemment au juge de paix (*cf.* les articles 577-9 et 577-12 du Code civile proposés).

Cela risque de perturber le bon climat nécessaire entre copropriétaires, si un seul copropriétaire mécontent conteste la décision de l'assemblée générale devant le juge de paix et oblige les autres à faire des frais.

#### 5. Conflits d'intérêts entre le syndic et les copropriétaires

Selon l'intervenant, le projet est insuffisant sur le plan de la prévention des conflits d'intérêts entre le syndic et les copropriétaires.

A ce propos, il renvoie à l'article 60 de la loi sur les sociétés commerciales, en vertu duquel l'administrateur qui, directement ou indirectement, a

ker evengood aan de voorzitter van de algemene vergadering kunnen worden verleend omdat hij de aangewezen vertegenwoordiger en woordvoerder is van de medeëigenaars.

In het wetsontwerp is er voor de voorzitter van de algemene vergadering geen rol weggelegd.

Het stoort de interveniënt dat er door dit wetsontwerp een nieuw beroep wordt gecreëerd, te weten dat van syndicus, waarop in geval van medeëigendom verplicht een beroep moet worden gedaan.

Spreker meent uit de woorden van de vertegenwoordiger van de minister te kunnen afleiden dat zelfs in geval van unanimité tussen de medeëigenaars, niet van deze regel kan worden afgeweken.

Tot op heden werd de functie van syndicus in kleinere appartementsgebouwen meestal gratis door één van de medeëigenaars waargenomen.

Hoewel deze mogelijkheid weliswaar met inachtneming van bepaalde voorwaarden blijft bestaan, moet men zich geen illusies maken over het feit dat een nieuw bezoldigd beroep wordt gecreëerd dat de kosten voor de medeëigenaars de hoogte zal injagen en waar in vele gevallen geen nood aan bestaat.

Hij betreurt dan ook dat de medeëigenaars ertoe gedwongen worden een syndicus aan te stellen. Hij wenst dan ook dat de medeëigenaars over de mogelijkheid zouden beschikken hiervan af te wijken. Daartoe zouden twee voorwaarden moeten vervuld zijn: in de eerste plaats zou het een gebouw moeten betreffen waarvan het eigendomsrecht tussen bijvoorbeeld niet meer dan vijftien personen is verdeeld en ten tweede zou de beslissing bij eenparigheid van alle medeëigenaars moeten worden genomen.

#### 4. De bevoegdheid van de vrederechter

Spreker is van oordeel dat het wetsontwerp een al te frequent beroep op de vrederechter mogelijk maakt (*cf.* de voorgestelde artikelen 577-9 en 577-10 van het Burgerlijk Wetboek).

Dit kan ertoe leiden dat de goede sfeer, welke tussen de medeëigenaars vereist is, dreigt te worden verstoord omdat één ontevreden medeëigenaar de beslissing van de algemene vergadering voor de vrederechter aanvecht en de overige medeëigenaars op kosten jaagt.

#### 5. Belangenconflicten tussen de syndicus en de medeëigenaars

Interveniënt is de mening toegedaan dat het wetsontwerp ontoereikend is wat de preventie van belangenconflicten betreft tussen de syndicus en de medeëigenaars.

Hij verwijst in dat verband naar artikel 60 van de wet op de handelsvennootschappen krachtens hetwelk de bestuurder die rechtstreeks of zijdelings

un intérêt personnel dans une opération que le conseil d'administration peut décider ou dans l'exécution d'une décision, est tenu d'en prévenir le conseil. Dans ce cas, il ne peut ni assister aux délibérations du conseil d'administration relatives à ces opérations, ni prendre part au vote.

Le but de cette disposition est d'éviter qu'un administrateur ne fasse prévaloir son intérêt personnel sur celui de l'entreprise. Il est apparu entre-temps que la disposition précitée fait l'objet d'une interprétation plus large que ce qui était voulu initialement, de sorte qu'une mise au point est nécessaire.

Une disposition analogue fait toutefois défaut dans le projet à l'examen.

A l'heure actuelle, les syndics ne sont que trop souvent suspectés, et généralement à juste titre, d'être partie « prenante » dans toutes sortes de contrats relatifs aux immeubles dont ils assument la gestion. Ils interviennent également comme courtiers en biens immobiliers et en assurances, ou ils ont un intérêt direct dans des entreprises auxquelles ils font appel pour effectuer des travaux à l'immeuble.

Etant donné l'essor que le projet devrait donner à la profession de syndic, l'intervenant insiste pour que l'on insère dans le projet une disposition s'inspirant de celle, précitée, qui figure dans la loi sur les sociétés. Selon lui, il ne suffit pas de s'en remettre au droit civil et au droit pénal pour sanctionner les conflits d'intérêts entre le syndic et les copropriétaires. Cela requiert une disposition spécifique, principalement parce que le projet confère de larges pouvoirs au syndic.

Quoi qu'il en soit, il lui paraît opportun d'interdire au syndic de fournir des biens ou des services à l'immeuble.

#### 6. Limitation du droit de vote du copropriétaire

La limitation du droit de vote des copropriétaires est contraire à l'opinion reçue en matière de droit de vote des actionnaires à l'assemblée générale d'une société et sur la base de laquelle les limitations frappant ce droit de vote ont été abolies en 1991.

L'intervenant constate que ces limitations sont reprises dans le projet de loi à l'examen. Cela aura pour effet que les actionnaires qui ne peuvent exercer leur droit de vote en proportion de leur quote-part des parties communes essaieront de contourner les limitations qui leur sont imposées.

L'intervenant s'oppose dès lors au plafonnement instauré, qui non seulement est injuste, mais encore compromet la stabilité des relations entre les copro-

een persoonlijk belang heeft bij een verrichting waartoe de raad van bestuur kan besluiten of bij de uitvoering van een beslissing, dit aan de raad van bestuur moet meedelen. In dat geval mag hij de beraadslagingen van de raad van bestuur omtrent die verrichtingen niet bijwonen, noch aan de stemming deelnemen.

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat een bestuurder zijn persoonlijk belang zou laten prevaleren op dat van de onderneming. Inmiddels is gebleken dat de hierboven vermelde bepaling ruimer wordt geïnterpreteerd dan oorspronkelijk de bedoeling was, zodat enige bijsturing noodzakelijk is.

Een analoge bepaling ontbreekt echter in dit wetsontwerp.

Heden ten dage worden de syndici er al te vaak en meestal terecht van verdacht ontvangende partij te zijn bij allerlei contracten in verband met de gebouwen waarvan zij het beheer waarnemen. Tevens treden zij op als makelaar in onroerende goederen en verzekeringen of hebben zij een rechtstreeks belang in ondernemingen waarop zij voor werken aan het gebouw een beroep doen.

Gelet op de hoge vlucht die het beroep van syndicus ten gevolge van dit wetsontwerp zal nemen, dringt hij erop aan een bepaling in het ontwerp op te nemen die geïnspireerd is op het hierboven vermelde voorschrift uit de vennootschapswetgeving. Zijns inziens volstaat het niet zich te beroepen op het burgerlijk recht en het strafrecht om belangenconflicten tussen de syndicus en de medeëigenaars te sanctioneren. Daartoe is een specifieke bepaling vereist, voornamelijk omdat het ontwerp de syndicus ruime bevoegdheden toekent.

In ieder geval lijkt het hem opportuun de syndicus het verbod op te leggen goederen of diensten aan het gebouw te leveren.

#### 6. Beperking van het stemrecht van de medeëigenaar

De beperking van het stemrecht van de medeëigenaars gaat in tegen de opvatting welke werd gehuldigd inzake het stemrecht van de aandeelhouders in de algemene vergadering van een vennootschap en op grond waarvan de beperkingen die voor dat stemrecht golden, in 1991 werden afgeschaft.

Spreker stelt vast dat deze beperkingen in het onderhavige wetsontwerp opnieuw terug te vinden zijn, hetgeen ertoe zal leiden dat aandeelhouders die hun stemrecht niet in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten mogen uitoefenen, zullen pogen de hun opgelegde beperkingen te omzeilen.

Hij bestrijdt dan ook de ingevoerde plafonnering die niet alleen onbillijk is, maar ook de stabiliteit van de verhoudingen tussen de medeëigenaars in gevaar



priétaires (cf. l'article 577-6, § 5, deuxième alinéa, proposé).

Une personne qui possède une quote-part de 45 p.c. des parties communes d'un immeuble à appartements est un investisseur qui a intérêt à ce que son investissement rapporte autant que possible. Il ne paraît dès lors pas souhaitable de limiter le droit de vote de ce copropriétaire, puisque sa quote-part sera totalement prise en compte pour la répartition des frais et charges afférents à la copropriété.

En conclusion, l'intervenant déclare qu'en matière de logement, la Belgique peut être qualifiée de paradis en comparaison des pays voisins. Dans notre pays, la nature du secteur immobilier est telle que non seulement ceux qui ont les moyens, mais aussi ceux qui ne disposent que de revenus modestes peuvent acquérir une habitation ou un appartement. Il y a également un marché important de maisons et d'appartements à louer. Tout cela signifie que la législation existant en matière de copropriété est plus que satisfaisante.

#### 7. Divers

L'intervenant remarque qu'un certain nombre d'obligations dont l'utilité pratique peut être contestée figurent dans le projet de loi.

Telle est l'obligation d'afficher le règlement de copropriété à l'entrée de l'immeuble.

Pour conclure son intervention, le commissaire déclare se rallier au projet de loi quant à l'octroi de la personnalité juridique à l'association des copropriétaires, ce qui doit permettre à celle-ci d'ester en justice. Pour le reste, il insiste pour que l'on ne modifie pas des dispositions légales qui n'ont pas causé de problèmes dans le passé et qui ont contribué au développement d'un marché du logement florissant en Belgique.

\*  
\* \*

Un membre souhaite faire la réplique suivante :

#### 1. La situation du locataire

Plusieurs membres ont déclaré qu'en réglant les problèmes de la copropriété, l'on ne devait pas perdre de vue les intérêts des locataires.

A cet égard, la lecture du projet soulève certaines questions.

a. Les décisions de l'assemblée générale seront-elles communiquées entièrement ou partiellement aux locataires et, dans l'affirmative, de quelle manière ?

b. L'article 577-6, § 5, alinéa premier, du Code civil, dispose que, sauf si le règlement de copropriété

brengt (cf. het voorgestelde artikel 577-6, § 5, tweede lid).

Een persoon met een aandeel van 45 procent in de gemeenschappelijke gedeelten van een appartementsgebouw is een investeerder die er belang bij heeft dat zijn belegging zo goed mogelijk rendeert. Het lijkt dan ook niet wenselijk dat deze medeëigenaar in zijn stemrecht wordt beperkt, terwijl zijn aandeel wel ten volle zal spelen voor de verdeling van de aan de medeëigendom verbonden lasten en kosten.

Interveniënt besluit dat België inzake woongelegenheden in vergelijking met de ons omringende landen als een paradijs kan worden bestempeld. De vastgoedsector is in ons land van die aard dat niet alleen zij die bemiddeld zijn, maar ook mensen met een modaal inkomen zich een woning of een appartement kunnen aanschaffen. Tevens bestaat er een ruime markt van huurwoningen en -appartementen. Een ander wijst erop dat de bestaande wetgeving inzake medeëigendom ruim voldoet.

#### 7. Varia

Spreker merkt op dat in het wetsontwerp een aantal verplichtingen worden opgelegd waarvan het praktisch nut kan worden betwijfeld.

Zo is er de aanplakking van het reglement van medeëigendom aan de ingang van het gebouw.

Spreker besluit zijn tussenkomst met de verklaring dat hij het ontwerp steunt wat de toekenning van de rechtspersoonlijkheid aan de vereniging van medeëigenaars betreft, hetgeen het haar mogelijk maakt in rechte op te treden. Voor het overige dringt hij erop aan geen wetsbepalingen te wijzigen die in het verleden geen problemen hebben veroorzaakt en er mede voor hebben gezorgd dat België over een bloeiende woningmarkt beschikt.

\*  
\* \*

Een lid wenst de volgende repliek te geven :

#### 1. De positie van de huurder

Verskillende sprekers hebben verklaard dat bij de regeling van de problematiek van de medeëigendom de belangen van de huurders niet uit het oog mogen worden verloren.

In dat verband rijzen er bij de lectuur van het ontwerp toch wel enige vragen.

a. Worden de beslissingen van de algemene vergadering geheel of gedeeltelijk aan de huurders meege-deeld en, zo ja, op welke wijze ?

b. Het voorgestelde artikel 577-6, § 5, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat, tenzij het

en dispose autrement, tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

L'intervenant aimerait entendre confirmée son interprétation, selon laquelle un locataire pourrait représenter son bailleur copropriétaire. L'ouverture d'une telle possibilité constituerait un véritable revirement par rapport à la situation actuelle.

Il estime, d'autre part, qu'il y a une contradiction entre la disposition précitée et l'article 577-4, § 3, proposé du Code civil, en vertu duquel est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Le règlement de copropriété pourrait fort bien limiter ce droit, en application de l'article 577-6, § 5, premier alinéa, du Code civil.

c. Pour ce qui est des immeubles donnés en location par des sociétés de logement social, il existe, du moins en Wallonie, un règlement relatif à la commission locative. Ce règlement répond à un besoin social réel. Les locataires doivent être mis en mesure de faire connaître leurs désirs, leurs aspirations et leurs plaintes aux gestionnaires de ces sociétés. Il n'existe pas de procédure semblable concernant les immeubles à appartements qui appartiennent à des personnes privées ou à des entreprises.

L'intervenant estime que, dans le cas d'un immeuble de trente appartements appartenant à dix personnes et dont la plupart des occupants sont des locataires, l'application du projet crée quand même un déséquilibre entre les droits des propriétaires et ceux des locataires. En effet, comme la plupart des locataires concluent un contrat d'une durée de neuf ans, ils ont intérêt à savoir comment sont gérés l'immeuble et les parties communes de celui-ci.

Les questions ou les problèmes qui peuvent se poser à cet égard sont, notamment, les suivants :

— peut-on placer des bicyclettes dans le garage ?

— le garage peut-il faire office de garde-meuble ?

— quel système antivol placera-t-on dans l'immeuble ? Certes, le coût de ce système tombe à charge du propriétaire, mais ne sera-t-il pas repercuté à charge du locataire par le biais du loyer ?

Le projet à l'examen n'apporte pas de réponse à ces questions. Le rapport de la commission de la Chambre est, lui aussi, muet sur la situation du locataire.

reglement van medeëigendom anders bepaalt, iedere medeëigenaar zich kan laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

Spreker wenst de bevestiging van zijn interpretatie dat een huurder zijn medeëigenaar-verhuurder kan vertegenwoordigen, hetgeen een ware ommezwaai zou betekenen ten opzichte van de huidige situatie.

Voorts meent hij een contradictie te moeten vaststellen tussen de hierboven geciteerde bepaling en het voorgestelde artikel 577-4, § 3, van het Burgerlijk Wetboek, luidens hetwelk ieder beding van de statuten dat het recht van de medeëigenaar beperkt om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, voor niet geschreven wordt gehouden.

Krachtens artikel 577-6, § 5, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek zou het reglement van medeëigendom dat recht wel kunnen beperken.

c. Voor de gebouwen die door sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd, bestaat er, althans in Wallonië, een reglement betreffende de huurderscomités (« la commission locative »). Daarmee wordt aan een reële sociale nood tegemoet gekomen. Huurders moeten in staat worden gesteld hun wensen, verwachtingen en klachten kenbaar te maken aan de beheerders van deze maatschappijen. Een dergelijke procedure bestaat niet voor appartementsgebouwen die aan privé-personen of ondernemingen toebehoren.

Spreker is van oordeel dat, wanneer er in een gebouw dertig appartementen aan tien personen toebehoren en de bewoners in overgrote meerderheid huurders zijn, er bij de toepassing van dit wetsontwerp toch een onevenwicht bestaat tussen de rechten van de eigenaars en de huurders. De meeste huurders sluiten immers een contract met een looptijd van negen jaar. Zij hebben er dus belang bij te weten hoe het gebouw en de gemeenschappelijke gedeelten ervan worden beheerd.

Vragen of problemen die in dat verband aan bod kunnen komen, zijn :

— mogen er fietsen in de garage worden geplaatst ?

— mag de garage als meubelopslagplaats worden gebruikt ?

— welk anti-diefstalsysteem zal er in het gebouw worden geplaatst ? De kosten hiervan vallen weliswaar ten laste van de eigenaar, maar zullen toch via de huurprijs aan de huurder worden aangerekend.

Het onderhavige wetsontwerp geeft omtrent deze vragen geen uitsluitsel. Ook het commissieverslag van de Kamer bewaart met betrekking tot de positie van de huurder het stilzwijgen.

L'intervenant aimerait dès lors connaître le point de vue du ministre. Il estime, quant à lui, que si un immeuble est occupé à 50 p.c. par des locataires, il y a lieu d'octroyer, à ceux-ci, des droits auxquels ils ne peuvent pas prétendre s'ils sont minoritaires.

Il aimerait savoir, d'autre part, comment l'on résoudra les conflits entre un copropriétaire et son voisin-locataire, si aucune faute ni infraction au règlement d'ordre intérieur ne peut être reprochée au locataire. L'assemblée générale peut-elle arbitrer le différend? Le bailleur copropriétaire peut-il demander la résiliation du bail?

## 2. La notion de valeur

En ce qui concerne le contenu et la portée de la notion de valeur, l'intervenant soutient le projet pour la raison suivante.

Il est à craindre que, si l'on pouvait fixer la valeur sur la base de critères objectifs, l'on ne doive modifier l'acte de base de beaucoup d'immeubles.

En retenant un autre critère que la valeur, comme la superficie des biens privés, l'on pourrait provoquer un conflit avec un autre critère, qui a été inscrit dans l'acte de base, à savoir le critère de répartition des frais et charges de la copropriété entre les différents copropriétaires.

L'utilisation, dans le projet, de la notion générique de valeur offre en réalité une protection qui rend superflue toute modification des actes de base existants.

L'expérience montre que la plupart des actes de base sont établis par l'architecte, l'entrepreneur et les acheteurs sur plan éventuels, pendant la construction de l'immeuble. Comme il faut une décision de l'assemblée générale pour pouvoir modifier ces actes après coup, les modifications sont rares.

Quoi qu'il en soit, l'intervenant n'est pas partisan du choix du critère de la valeur vénale. Celle-ci varie, en effet, trop facilement en fonction de la situation du marché immobilier, de la vue que l'on a depuis l'appartement, de la position que l'acheteur et le vendeur occupent dans les négociations, etc.

\*  
\* \*

Un autre intervenant considère comme un progrès le fait que l'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique, ce qui lui permettra d'agir en justice et, par exemple, d'être citée à la place de chaque copropriétaire individuel.

Spreker wenst dan ook het standpunt van de minister te kennen. Persoonlijk is hij de mening toegedaan dat wanneer een gebouw voor vijftig procent door huurders wordt bewoond, hun bepaalde rechten moeten worden toegekend, waarop ze geen aanspraak kunnen maken als ze slechts een minderheid vormen.

Voorts wenst hij te vernemen hoe de conflicten tussen een medeëigenaar en zijn buurman-huurder zullen worden opgelost, indien de huurder geen fout of overtreding van het huishoudelijk reglement kan worden aangewreven. Kan de algemene vergadering dan als arbiter optreden? Kan zij de medeëigenaar-verhuurder vragen het huurcontract op te zeggen?

## 2. Het begrip waarde

Wat de inhoud en de draagwijdte van het begrip waarde betreft, schaart spreker zich om de volgende reden achter het wetsontwerp.

Indien de waarde op grond van objectieve criteria zou kunnen worden vastgesteld, bestaat het risico dat de basisakte van tal van gebouwen zal moeten worden gewijzigd.

Indien een ander uitgangspunt dan de waarde zou worden genomen zoals de oppervlakte van het privaat deel, zou er een conflict kunnen ontstaan met een ander criterium dat in de basisakte gehanteerd werd om de aan de medeëigendom verbonden kosten en lasten over de verschillende medeëigenaars om te slaan.

De opname in het ontwerp van het generieke begrip waarde biedt eigenlijk een bescherming die het overbodig maakt de bestaande basisakten te wijzigen.

De ervaring leert dat het merendeel van de basisakten wordt opgesteld door de architect, de aannemer en de eventuele kopers op plan tijdens de constructie van het gebouw. Deze akten worden achteraf zelden gewijzigd, aangezien er een beslissing van de algemene vergadering vereist is.

In ieder geval is het lid er geen voorstander van om de verkoopwaarde als criterium te hanteren. Ze is immers te variabel naar gelang van de toestand van de immobiliënmarkt, het uitzicht vanuit het appartement, de onderhandelingspositie van koper en verkoper, enzovoort.

\*  
\* \*

Een volgende spreker beschouwt het als een vooruitgang dat de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid verwerft, waardoor zij in rechte kan optreden en bijvoorbeeld, in plaats van iedere medeëigenaar afzonderlijk, kan worden gedagvaard.

### 1. Violation de la liberté d'association

L'intervenant aimerait cependant savoir si, dans la mesure où le projet de loi impose cette personnalité juridique, il ne viole pas le principe constitutionnel de la liberté d'association (*cf.* l'article 27 de la Constitution coordonnée du 17 février 1994).

### 2. Le patrimoine de l'association de copropriétaires

Un deuxième problème se pose à l'article 577-5, §§ 3 et 4, proposé, du Code civil, aux termes duquel l'association de copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Nonobstant la disposition de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Cela signifie *de facto* que l'actionnaire d'une société sera mieux protégé qu'un copropriétaire d'un bien immobilier.

L'intervenant remarque également que l'on n'a pas demandé l'avis du Conseil d'Etat sur ce point.

### 3. Violation de la propriété individuelle

L'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, *e*, proposé du Code civil prévoit que, sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

L'intervenant aimerait savoir si cette disposition n'est pas contraire au principe de la propriété générale.

### 4. Les statuts et le règlement d'ordre intérieur

En vertu de l'article 577-4, § 1<sup>er</sup>, proposé du Code civil, l'acte de base et le règlement de copropriété doivent faire l'objet d'un acte authentique. Cet acte doit dès lors être enregistré et transcrit au bureau de conservation des hypothèques.

Le règlement d'ordre intérieur peut par contre être établi par acte sous seing privé (*cf.* article 577-4, § 2).

Conformément à l'article 577-10, § 2, proposé du Code civil, ce règlement est déposé au siège de l'association des copropriétaires où il peut être consulté sans frais par tout intéressé.

### 1. Schending van de vrijheid van vereniging

Spreker wenst echter te weten of het wetsontwerp in de mate dat het deze rechtspersoonlijkheid oplegt, het in de Grondwet vervatte beginsel van de vrijheid van vereniging niet schendt (*cf.* artikel 27 van de gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994).

### 2. Het vermogen van de vereniging van medeëigenaars

Een tweede probleem betreft het voorgestelde artikel 577-5, §§ 3 en 4, van het Burgerlijk Wetboek, naar luid waarvan de vereniging van medeëigenaars geen ander vermogen kan hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Onverminderd artikel 577-9, § 5, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

*De facto* betekent dit dat de aandeelhouder in een vennootschap beter beschermd zal zijn dan een medeëigenaar van een onroerend goed.

Spreker merkt tevens op dat op dit punt het advies van de Raad van State niet werd ingewonnen.

### 3. Schending van het individueel eigendomsrecht

Het voorgestelde artikel 577-7, § 1, 2<sup>o</sup>, *e*, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat behoudens strengere bepalingen in het reglement van medeëigendom, de algemene vergadering bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslist over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Spreker wenst te weten of deze bepaling niet ingaat tegen het principe van het algemeen eigendomsrecht.

### 4. De statuten en het huishoudelijk reglement

Krachtens het voorgestelde artikel 577-4, § 1, van het Burgerlijk Wetboek moeten de basisakte en het reglement van medeëigendom het voorwerp zijn van een authentieke akte. Deze akte moet derhalve worden geregistreerd en op het hypotheekkantoor worden overgeschreven.

Het huishoudelijk reglement kan daarentegen bij onderhandse akte worden opgemaakt (*cf.* artikel 577-4, § 2).

Overeenkomstig het voorgestelde artikel 577-10, § 2, van het Burgerlijk Wetboek wordt dit reglement neergelegd op de zetel van de vereniging van medeëigenaars waar het zonder kosten door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd.

L'intervenant critique cette procédure. Il estime que le règlement doit, soit être annexé à l'acte de base et transcrit, soit être envoyé par lettre recommandée à tous les copropriétaires.

##### 5. Le rôle du juge de paix

L'intervenant répète la remarque faite précédemment et selon laquelle le projet attribue un pouvoir étendu au juge de paix.

Plusieurs articles témoignent en tout cas d'un formalisme exagéré.

En guise d'exemple, il cite l'article 577-9, § 7, proposé du Code civil, aux termes duquel, lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

L'intervenant estime que cette disposition va trop loin. De plus, sa formulation est vague; que faut-il par exemple entendre par « *abusivement* » ?

\*  
\* \*

Une autre commissaire souligne qu'il existe, dans le droit en matière d'immeubles à appartements, trois catégories d'intéressés ayant chacune leurs intérêts spécifiques, à savoir les copropriétaires, les copropriétaires-résidents et les locataires.

Elle estime que l'on ne peut, en la matière, ignorer totalement la voix des locataires. En effet, ceux-ci ont incontestablement un intérêt lorsque les copropriétaires décident de faire effectuer des travaux qui auront une influence sur leur jouissance locative. Il vaut dès lors la peine de prendre en compte la suggestion d'élaborer une procédure par analogie avec les commissions locatives existantes.

Un autre membre a des doutes quant à la façon dont le projet apporte une solution au dilemme entre, d'une part, la nécessité de régler en détail certains points et, d'autre part, la liberté contractuelle des copropriétaires, qu'il faut garantir.

Il insiste sur le fait que le projet de loi répond à un besoin et peut être considéré en général comme positif.

Pourtant, le risque existe que le projet, dans sa volonté de régler les choses, impose une trop forte structure aux droits du copropriétaire individuel. Aussi ne peut-on exclure que les copropriétaires qui ont la majorité au sein de l'assemblée générale ou le syndic n'abusent de cette structure.

L'intervenant regrette que les larges compétences attribuées au syndic ne soient pas compensées par une

Spreker heeft kritiek op deze procedure. Zijns inziens dient het reglement ofwel aan de basisakte te worden gehecht en mee te worden overgeschreven ofwel per aangetekende brief aan alle medeëigenaars te worden toegezonden.

##### 5. De rol van de vrederechter

Interveniënt sluit zich aan bij de eerder gemaakte opmerking dat het ontwerp de vrederechter een uitgebreide bevoegdheid toekent.

Verschillende artikelen getuigen alleszins van een doorgedreven formalisme.

Als voorbeeld citeert hij het voorgestelde artikel 577-9, § 7, van het Burgerlijk Wetboek, luidens hetwelk, wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, iedere benadeelde medeëigenaar zich eveneens tot de rechter kan wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

Spreker acht dit te verregaand. Tevens is de formulering vaag, bijvoorbeeld wat moet men verstaan onder het begrip « *op onrechtmatige wijze* ».

\*  
\* \*

Een ander lid wijst erop dat er in het appartementsrecht drie categorieën belanghebbenden zijn die elk hun specifieke belangen hebben, te weten de medeëigenaars, de medeëigenaars-bewoner en de huurders.

Zij is van oordeel dat in deze materie de stem van de huurders niet volledig mag worden verwaarloosd. Zij hebben immers ontegensprekelijk een belang wanneer de medeëigenaars beslissen werken te laten uitvoeren die een invloed zullen hebben op hun huurgenot. De suggestie om een procedure uit te werken naar analogie van de bestaande huurderscomités (*commissions locatives*), is dan ook het overwegen waard.

Een volgende interveniënt heeft zijn bedenkingen bij de wijze waarop in het ontwerp een oplossing is gevonden voor het dilemma tussen enerzijds de noodzaak bepaalde punten in detail te regelen en anderzijds de contractuele vrijheid van de medeëigenaars, die moet gevrijwaard blijven.

Hij beklemtoont dat het wetsontwerp aan een behoefte voldoet en derhalve in het algemeen als positief kan worden beoordeeld.

Nochtans bestaat het gevaar dat het ontwerp de rechten van de individuele medeëigenaar in een reguleringsdrang al te zeer in structuren inbedt. Misbruik van deze structuren door de medeëigenaars die de meerderheid in de algemene vergadering hebben of door de syndicus, zijn derhalve niet uit te sluiten.

Spreker betreurt dat de ruime bevoegdheden die aan de syndicus worden toegekend, niet worden

disposition prévoyant sa responsabilité personnelle en cas de faute professionnelle.

Une deuxième remarque concerne le processus décisionnel au sein de l'assemblée générale des copropriétaires. Il s'avère que dans une démocratie des copropriétaires, le copropriétaire individuel doit en fait se soumettre à la volonté de la majorité.

Alors que jusqu'à présent, l'on retrouve dans les règlements de copropriété les formules les plus divergentes concernant le fonctionnement de l'assemblée générale, le projet à l'examen instaure un règlement général (voir l'article 577-7 proposé du Code civil).

L'intervenant estime que certaines décisions nécessitent une majorité plus forte que celle prévue dans le projet.

Un membre se réjouit de ce que le projet de loi reconnaît la personnalité juridique à l'association des copropriétaires. Dès 1983, lui-même avait d'ailleurs déposé, à la Chambre des représentants, une proposition de loi allant dans ce sens.

Il est néanmoins extrêmement critique à l'égard du projet, parce que celui-ci donne au syndic de larges compétences.

A l'heure actuelle, l'assemblée générale choisit un président, qui est assisté par un conseil de gérance. La gestion quotidienne est souvent assurée par un gérant, qui ne porte toutefois aucune responsabilité et est placé sous la surveillance du président.

Le projet de loi à l'examen crée une nouvelle fonction, à savoir celle de syndic, lequel reçoit de très larges compétences et relègue ainsi au second plan le président de l'assemblée générale et le conseil de gérance.

Le ministre a déclaré que le syndic pouvait être le président de l'assemblée générale.

L'intervenant estime cela inopportun et irréalisable sur le plan pratique. Il ne voit dès lors pas l'utilité de réformer le système actuel.

#### D. Commentaire du ministre

Le ministre déclare que son représentant a déjà donné une réponse satisfaisante ou opposé des arguments à la plupart des questions et observations qui ont été formulées. Plusieurs objections émises par les intervenants seront d'ailleurs réexaminées à l'occasion de la discussion des articles.

##### 1. Statistiques

En ce qui concerne le nombre de personnes auxquelles s'applique le projet, le ministre annonce qu'il a demandé au Ministère des Affaires économiques de communiquer les statistiques les plus récentes en la matière.

##### 2. Législation européenne

Tous les textes relatifs au projet de directive sur la multipropriété, actuellement à l'examen au Parle-

gecompenseerd door een bepaling houdende zijn persoonlijke aansprakelijkheid voor beroepsfouten.

Een tweede opmerking betreft de besluitvorming in de algemene vergadering van de medeëigenaars. Hieruit blijkt dat de individuele medeëigenaar zich in een democratie van de medeëigenaars moet onderwerpen aan de wil van de meerderheid.

Terwijl er tot op heden in de reglementen van medeëigendom de meest uiteenlopende formules inzake de werking van de algemene vergadering terug te vinden zijn, wordt met dit ontwerp een algemene regeling ingevoerd (cf. het voorgestelde artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek).

Spreker is van oordeel dat voor bepaalde beslissingen een sterkere meerderheid vereist is dan die welke in het ontwerp bepaald is.

Een lid verheugt zich over het feit dat het wetsontwerp de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid toekent. Hij heeft daartoe trouwens reeds in 1983 een wetsvoorstel ingediend in de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

Nochtans staat hij uiterst kritisch tegenover het ontwerp omdat het de syndicus een uitgebreide bevoegdheid verleent.

Op dit ogenblik kiest de algemene vergadering een voorzitter die door een raad van beheer wordt bijgestaan. Het dagelijks beheer wordt dikwijls waargenomen door een beheerder die echter geen verantwoordelijkheid draagt en onder toezicht van de voorzitter staat.

Door dit wetsontwerp wordt een nieuwe functie gecreëerd, de syndicus, die zeer ruime bevoegdheden heeft en alzo de voorzitter van de algemene vergadering en de raad van beheer verdringt.

De minister heeft gesteld dat de syndicus de voorzitter van de algemene vergadering kan zijn.

Spreker acht dit niet opportuun en praktisch onuitvoerbaar. Hij ziet dan ook het nut van de hervorming van het bestaande systeem niet in.

#### D. Toelichting van de minister

De minister verklaart dat de meeste vragen en opmerkingen reeds afdoende door zijn vertegenwoordiger werden beantwoord en weerlegd. Verschillende opwerpingen van de leden zullen trouwens bij de artikelsgewijze bespreking opnieuw aan bod komen.

##### 1. Statistieken

Wat het aantal personen betreft waarop het ontwerp toepasselijk is, deelt de minister mee dat aan het Ministerie van Economische Zaken werd gevraagd de meest recente statistieken over te leggen.

##### 2. Europese wetgeving

Alle teksten in verband met het ontwerp van richtlijn betreffende de timesharing, dat momenteel door

ment européen, seront communiqués aux commissaires.

### 3. Champ d'application

En ce qui concerne la portée de l'article 577-3, premier alinéa, *in fine*, proposé, du Code civil, le ministre souligne que les principes et règles relatifs à la copropriété forcée ne s'appliquent pas si la nature des biens ne le justifie pas et que les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation.

Le texte de cet article est clair et ne nécessite en fait aucun autre commentaire.

Il ne faut pas perdre de vue que le projet de loi à l'examen vise non seulement les copropriétaires mais également les locataires et les tiers.

Les copropriétaires auraient peut-être avantage à ce que leur association puisse se soustraire à l'obligation d'avoir la personnalité juridique. Si les copropriétaires pouvaient décider librement de l'application ou non des dispositions du projet de loi, la protection de tierces personnes reposerait entièrement entre leurs mains. C'est, notamment, pour cette raison que le principe de la personnalité juridique obligatoire a été inscrit dans le projet de loi.

### 4. Le droit de vote du copropriétaire à l'assemblée générale

En ce qui concerne la limitation éventuelle du droit de vote du copropriétaire, un membre a établi un parallèle entre le projet de loi à l'examen et le droit des sociétés. Ce faisant, il a souligné que l'on risquait de voir d'aucuns mettre sur pied des constructions visant à contourner les restrictions imposées (*cf.* l'article 577-6, § 5, deuxième alinéa, proposé, du Code civil).

Le ministre remarque que cette comparaison ne tient pas. Le projet de loi à l'examen règle le droit de propriété des biens immeubles.

Il estime qu'il n'y aura pas de manœuvres évasives comme celles qu'il y a eu, précédemment, en droit des sociétés. Il ne voit pas comment un copropriétaire pourrait obliger un autre à voter selon ses directives. Cette pratique était certes possible au sein de l'assemblée générale d'une société, notamment en raison de l'anonymat des actions que l'on pouvait confier temporairement à une personne à la condition qu'elle vote, au cours de l'assemblée publique, suivant les directives du véritable actionnaire.

En outre, les abus relatifs au droit de vote sont rendus plus difficile par le fait que l'acte de base et le règlement de copropriété, qui font l'objet d'un acte authentique, comprennent des dispositions concernant, notamment, le fonctionnement et la compétence de l'assemblée générale, ainsi que les critères de répartition des charges.

het Europees Parlement wordt besproken, zullen aan de commissieleden worden bezorgd.

### 3. Toepassingsgebied

Met betrekking tot de draagwijdte van het voorgestelde artikel 577-3, eerste lid, *in fine*, van het Burgerlijk Wetboek, beklemtoont de minister dat de beginselen en de bepalingen inzake de gedwongen medeëigendom niet van toepassing zijn indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en de medeëigenaren instemmen met die afwijking.

De tekst van dit artikel is duidelijk en behoeft eigenlijk geen nadere uitleg.

Men mag niet uit het oog verliezen dat dit wetsontwerp niet alleen de medeëigenaars betreft, maar ook de huurders en derden.

Voor de medeëigenaars zou het misschien een voordeel betekenen indien hun vereniging aan de verplichte rechtspersoonlijkheid zou kunnen ontsnappen. Indien de medeëigenaars vrij zouden kunnen beslissen over het al dan niet toepassen van de bepalingen van dit wetsontwerp, dan berust de bescherming van derden volledig in handen van de medeëigenaars. Onder meer om deze reden werd het principe van de verplichte rechtspersoonlijkheid in het wetsontwerp ingeschreven.

### 4. Het stemrecht van de medeëigenaar in de algemene vergadering

Met betrekking tot de mogelijke beperking van het stemrecht van de medeëigenaar, heeft een lid een parallel getrokken tussen het wetsontwerp en het vennootschapsrecht. Daarbij werd op het gevaar gewezen dat er constructies zouden kunnen worden opgezet om de opgelegde beperkingen te omzeilen (*cf.* het voorgestelde artikel 577-6, § 5, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek).

De minister merkt op dat deze vergelijking niet opgaat. Het wetsontwerp betreft de regeling van het eigendomsrecht op onroerende goederen.

Hij is de mening toegedaan dat er geen evasieve manoeuvres zullen plaatsvinden zoals die vroeger in het vennootschapsrecht voorkwamen. Hij ziet niet in hoe een medeëigenaar een andere medeëigenaar volgens zijn richtlijnen zou kunnen doen stemmen. In de algemene vergadering van een vennootschap was deze praktijk wel mogelijk, onder meer wegens de anonimiteit van de aandelen die men tijdelijk aan iemand anders kon toevertrouwen met de verplichting om in de openbare vergadering volgens de richtlijnen van de eigenlijke aandeelhouder te stemmen.

Misbruiken inzake het stemrecht worden voorts bemoeilijkt doordat de basisakte en het reglement van medeëigendom, die het voorwerp van een authentieke akte uitmaken, bepalingen bevatten onder meer inzake de werking en de bevoegdheid van de algemene vergadering, en inzake de criteria voor de verdeling van de lasten.

Le ministre estime, par ailleurs, qu'il convient de protéger les intérêts de la minorité des copropriétaires au sein de l'assemblée générale.

Le projet de loi en discussion se distancie de la pratique selon laquelle les décisions relatives à la copropriété devraient être prises à l'unanimité, à défaut de dispositions légales. Dorénavant, l'on appliquera une réglementation plus souple, en ce sens que les décisions présentées ne pourront plus être bloquées par un copropriétaire hostile.

Dans cette optique, l'on a prévu un système de majorités qualifiées (quorums de présence et de décision), qui varie selon la nature de la décision à prendre.

#### 5. Le syndic

Le ministre proteste contre l'observation selon laquelle une nouvelle profession est créée. Il s'agit d'une nouvelle fonction, qui ne doit pas nécessairement être rémunérée. L'un des copropriétaires peut donc toujours être chargé de s'acquitter gratuitement de cette tâche.

On a proposé de définir certaines incompatibilités pour ce qui est du syndic.

Le ministre n'est pas hostile à ce qu'on le fasse. Il signale, toutefois, qu'il appartient à l'assemblée générale d'exercer le contrôle sur le syndic. Elle devra examiner si aucun conflit d'intérêts ne peut surgir lorsqu'un syndic intervient également en tant que fournisseur de biens et de services à la copropriété.

Le représentant du ministre ajoute qu'il y a quand même un certain malentendu à propos de la fonction de syndic. La loi en projet ne mettra absolument pas fin à la pratique actuelle.

Il existe déjà, dans chaque copropriété, une personne chargée de l'exécution des décisions de l'assemblée générale et responsable des travaux d'entretien. Dans les petits immeubles, il s'agit généralement d'un des copropriétaires, par exemple le président de l'assemblée générale. Dans les immeubles de plus grande taille, le copropriétaire commis sera assisté d'un conseil de gérance exerçant certaines missions de contrôle.

Il n'est pas exclu que le copropriétaire désigné fasse appel, pour certains aspects de sa gestion, comme la comptabilité, à un tiers non responsable, à moins qu'il ne soit lui-même syndic.

La personne responsable vis-à-vis de l'assemblée générale, en application du projet, c'est le syndic, et celui-ci peut être également président de l'assemblée générale. Lorsque le syndic a jugé utile de confier certaines tâches à un tiers en concluant avec lui un contrat à titre onéreux, il restera responsable.

Voorts oordeelt de minister dat de belangen van de minderheid van de medeëigenaars in de algemene vergadering moeten worden beschermd.

Met dit wetsontwerp wordt afstand genomen van de praktijk waarin beslissingen inzake de medeïgendom, bij gebrek aan wettelijke bepalingen, bij eenparigheid moesten worden genomen. Voortaan zal een soepeler regeling gelden waardoor de voormelde beslissingen niet langer door een onwelwillende medeëigenaar kunnen worden tegengehouden.

In die optiek is een regeling van gekwalificeerde meerderheden (aanwezigheids- en beslissingsquora) uitgewerkt die varieert naar gelang van de aard van de te nemen beslissing.

#### 5. De syndicus

De minister verzet zich tegen de opmerking dat er een nieuw beroep wordt gecreëerd. Het gaat om een nieuwe functie, die niet noodzakelijk bezoldigd hoeft te zijn. Een van de medeëigenaars kan zich dus nog steeds kosteloos van deze taak kwijten.

Er werd voorgesteld de syndicus een aantal onverenigbaarheden op te leggen.

De minister is hier niet tegen gekant. Hij wijst er echter op dat het de algemene vergadering toekomt de controle op de syndicus uit te oefenen. Zij zal moeten nagaan of er zich geen belangenconflicten kunnen voordoen wanneer een syndicus tevens als leverancier van goederen en diensten aan de medeïgendom optreedt.

De vertegenwoordiger van de minister voegt hieraan toe dat er omtrent de functie van syndicus toch enig misverstand heerst. De huidige praktijk wordt door het wetsontwerp zeker niet onmogelijk gemaakt.

Op dit ogenblik is er in elke medeïgendom reeds een persoon die belast is met de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering en instaat voor de onderhoudswerken. In kleinere gebouwen gaat het meestal om één van de medeëigenaars zelf, bijvoorbeeld de voorzitter van de algemene vergadering. In grotere gebouwen zal de aangestelde medeëigenaar worden bijgestaan door een raad van beheer die bepaalde controletaken uitoefent.

Het is niet uitgesloten dat de aangestelde medeëigenaar voor bepaalde aspecten van zijn beheer, bijvoorbeeld voor de boekhouding, een beroep doet op een derde, die niet aansprakelijk is, tenzij deze laatste zelf als syndicus zou optreden.

De persoon die krachtens het wetsontwerp aansprakelijk is tegenover de algemene vergadering, is de syndicus die tevens voorzitter van de algemene vergadering kan zijn. Indien de syndicus het nuttig oordeelt bepaalde taken via een contract ten bezwarende titel aan een derde uit te besteden, dan blijft hij aansprakelijk.



Le projet de loi vise à déterminer la personne qui a été désignée comme syndic par l'assemblée générale et qui a été chargée d'un certain nombre de tâches qui sont énumérées, notamment, à l'article 577-8, § 3, du Code civil proposé. Concernant l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic doit rendre des comptes à celle-ci, même quand il a fait appel à des tiers. L'on peut également créer un conseil de gérance contrôlant le syndic, ou stipuler quelles sont les tâches qui peuvent éventuellement être confiées à un tiers.

Le projet de loi ne confère, dès lors, pas de larges pouvoirs au syndic, mais il a créé un cadre dans lequel l'assemblée générale peut contrôler la gestion de celui-ci. A cet égard, le projet ne rompt donc pas avec la pratique en vigueur jusqu'ici.

#### 6. Constitutionnalité

La réponse à la question de savoir si l'association obligatoire des copropriétaires est contraire à la liberté d'association garantie par la Constitution (article 27 de la Constitution coordonnée du 17 février 1994) est négative (*cf.* le rapport de la Commission de la Justice de la Chambre, Doc. Chambre, 1992-1993, n° 851/7, p. 15). M. J. Hansenne, professeur ordinaire à l'Université de Liège, qui a pris part aux discussions de la Chambre, a souscrit à ce point de vue.

#### 7. Exécution des décisions de justice sur le patrimoine des copropriétaires

Concernant l'article 577-5, § 4, du Code civil proposé, le ministre reconnaît que l'on n'a pas demandé l'avis du Conseil d'Etat. Il n'y avait aucune raison de le faire, étant donné que la disposition proposée découle logiquement d'un élément connu, à savoir que le patrimoine de l'association des copropriétaires sera plutôt modeste, par suite de l'article 577-5, § 3, du Code civil proposé. Permettre à des tiers d'ester en justice contre l'association n'a aucun sens, si le patrimoine de celle-ci est insuffisant pour garantir l'exécution des décisions judiciaires. En conséquence, l'on a prévu que l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires pourra être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire, proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Cette disposition garantit la sécurité juridique des tiers.

#### 8. La notion de valeur

Le ministre déclare que la valeur d'un bien est bien sûr subjective. C'est pourquoi l'article 577-4, § 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa, proposé, du Code civil, dispose que, lors de la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque bien privatif, il est tenu compte de la valeur respective de ceux-ci. La législation fran-

Het wetsontwerp heeft tot doel de persoon aan te wijzen die als syndicus door de algemene vergadering is aangesteld en belast is met een aantal taken die onder meer in het voorgestelde artikel 577-8, § 3, van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De syndicus is voor de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering, aan die vergadering verantwoording verschuldigd, zelfs wanneer hij op derden een beroep heeft gedaan. Tevens kan een raad van beheer worden opgericht die op de syndicus toezicht houdt, of kan er worden bepaald welke taken eventueel aan een derde mogen worden uitbesteed.

Het wetsontwerp heeft de syndicus derhalve geen ruime bevoegdheden toegekend, maar een kader geschapen waarin de algemene vergadering op zijn beheer controle kan uitoefenen. In dat opzicht veroorzaakt het ontwerp dan ook geen breuk met de tot op heden bestaande praktijk.

#### 6. Grondwettigheid

Met betrekking tot de vraag of de verplichte vereniging van medeëigenaars in strijd is met de grondwettelijk gewaarborgde vrijheid van vereniging (artikel 27 van de gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994), luidt het antwoord ontkennend (*cf.* verslag van de Commissie voor de Justitie van de Kamer, Gedr. St., Kamer, 1992-1993, nr. 851/7, blz. 15). Professor J. Hansenne, gewoon hoogleraar aan de *Université de Liège*, die aan de besprekingen in de Kamer heeft deelgenomen, heeft deze stelling onderschreven.

#### 7. Tenuitvoerlegging van rechterlijke beslissingen op het vermogen van de medeëigenaars

Met betrekking tot het voorgestelde artikel 577-5, § 4, van het Burgerlijk Wetboek geeft de minister toe dat geen advies aan de Raad van State is gevraagd. Daartoe bestond geen reden omdat de voorgestelde bepaling het logisch gevolg is van het feit dat het vermogen van de vereniging van medeëigenaars ingevolge het voorgestelde artikel 577-5, § 3, van het Burgerlijk Wetboek eerder bescheiden zal zijn. Het heeft geen zin derden de mogelijkheid te bieden in rechte tegen de vereniging op te treden als het vermogen van de vereniging ontoereikend is om de uitvoering van rechterlijke beslissingen te waarborgen. Bijgevolg wordt bepaald dat de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. Dit voorschrift biedt de derden rechtszekerheid.

#### 8. Het begrip waarde

De minister verklaart dat de waarde van een goed uiteraard subjectief is. Om deze reden bepaalt het voorgestelde artikel 577-4, § 1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek dat bij de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaat goed verbonden is, rekening wordt

çaise exige, par contre, un lien direct entre la valeur de la partie privative et la quote-part des parties communes.

En ce qui concerne la variabilité de la valeur, l'intervenant souligne qu'elle ne joue aucun rôle, la valeur étant fixée lors de la rédaction de l'acte de base. Par la suite, elle ne peut être modifiée qu'à l'unanimité.

Il existe, depuis des décennies, en France, en Italie et au grand-duché de Luxembourg, des dispositions similaires qui n'ont posé aucun problème, bien qu'elles soient plus contraignantes.

La notion de valeur joue un rôle non seulement dans la fixation de la quote-part du copropriétaire dans les parties communes, mais aussi dans le mode de calcul des charges et frais liés à la copropriété. A cet égard, les parties ne sont pas tenues de prendre comme critère unique la valeur de leur partie privative. Elles peuvent opter pour une répartition au marc-le-franc de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité (*cf.* l'article 577-2, § 9, troisième alinéa, proposé du Code civil).

Cette disposition permet de répartir inégalement des frais d'ascenseur entre les copropriétaires qui habitent à des étages différents.

#### 9. Les locataires

Le projet de loi prévoit en premier lieu une réglementation de la copropriété.

Ce sont donc les copropriétaires qui, au sein de l'assemblée générale, prennent des décisions relatives à des travaux dont le coût est à leur charge. Les locataires n'ont aucune compétence sur ce point.

Il leur est, toutefois, loisible de se réunir pour faire connaître leurs souhaits, plaintes et avis aux copropriétaires.

Il ne faut toutefois pas perdre de vue que le projet offre quand même une certaine protection aux locataires. Ainsi, aucune disposition n'empêche un copropriétaire de se faire représenter à l'assemblée générale par son locataire. L'on peut s'interroger sur l'opportunité de cette faculté quand on sait que certaines décisions qui sont prises ont des implications financières pour les copropriétaires.

L'intervenant remarque qu'il faut lire l'article 577-10 proposé du Code civil comme un ensemble de dispositions définissant les droits des locataires (droit à l'information, opposabilité des dispositions des statuts et des décisions de l'assemblée générale aux copropriétaires, possibilité d'interjeter appel devant le juge de paix si, après la conclusion du bail à loyer, une disposition du règlement d'ordre intérieur ou une décision de l'assemblée générale est adoptée qui cause

gehouden met de respectieve waarde ervan. De Franse wetgeving vereist daarentegen een rechtstreeks verband tussen de waarde van het privaat deel en het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten.

Wat de variabiliteit van de waarde betreft, wijst spreker erop dat deze irrelevant is omdat de waarde wordt vastgesteld bij het opstellen van de basisakte. Achteraf kan deze schatting slechts bij eenparigheid worden gewijzigd.

In Frankrijk, Italië en het Groothertogdom Luxemburg bestaan sinds decennia gelijkaardige bepalingen die ondanks hun stringenter karakter, geen problemen hebben opgeleverd.

Het begrip waarde speelt niet alleen een rol bij de bepaling van het aandeel van de medeëigenaar in de gemeenschappelijke gedeelten, maar ook bij de berekeningswijze van de aan de medeëigendom verbonden lasten en kosten. In dit laatste geval zijn de partijen niet verplicht de waarde van hun privaat deel als enig criterium te nemen. Zij kunnen opteren voor een verdeling naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten, die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de private delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook gecombineerd hanteren (*cf.* het voorgestelde artikel 577-2, § 9, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek).

Deze bepaling maakt het mogelijk de kosten van de lift op een ongelijke wijze te verdelen tussen de medeëigenaars die op verschillende verdiepingen wonen.

#### 9. De huurders

In eerste instantie voorziet het wetsontwerp in een regeling van de medeëigendom.

Het zijn dus de medeëigenaars die in de algemene vergadering beslissingen nemen over werken waarvan de kosten te hunnen laste vallen. De huurders hebben op dat vlak geen bevoegdheid.

Het staat de huurders echter vrij zich te verenigen om aldus hun wensen, klachten en adviezen aan de medeëigenaars kenbaar te maken.

Men mag echter niet over het hoofd zien dat het ontwerp de huurders toch enige bescherming biedt. Zo verhindert geen enkele bepaling een medeëigenaar zich in de algemene vergadering door zijn huurder te laten vertegenwoordigen. Vraag is of dit wel raadzaam is wanneer er beslissingen worden genomen met financiële implicaties voor de medeëigenaar.

Spreker merkt op dat het voorgestelde artikel 577-10 van het Burgerlijk Wetboek dient te worden gelezen als een geheel van bepalingen waarbij de rechten van de huurders worden gespecificeerd (informatierecht, tegenstelbaarheid van de bepalingen van de statuten en beslissingen van de algemene vergadering aan de medeëigenaar, beroepsmogelijkheid bij de vrederechter indien na het sluiten van de huurovereenkomst een bepaling van het huishou-

aux locataires un préjudice propre). C'est ainsi qu'un locataire pourra opposer au bailleur récalcitrant la décision de l'assemblée générale autorisant les locataires à tenir un chien. De même, le locataire qui a un chien peut faire annuler par le juge de paix la décision de l'assemblée qui le lui interdirait, puisque cette décision lui causerait un préjudice propre.

De plus, les dispositions de droit commun en matière de loyer restent applicables au copropriétaire et à son locataire (par exemple, les articles 1721 et 1726 du Code civil).

Un membre revient à l'exemple des animaux de compagnie. Il déclare que ce problème peut être réglé en application des dispositions de droit commun en matière de loyer. Si le bail à loyer n'interdit pas au locataire de tenir des animaux de compagnie, le bailleur ou l'assemblée générale ne peut pas le lui interdire a posteriori.

Le représentant du ministre souligne que, dans de nombreux baux à loyer pour appartements, l'on trouve la clause selon laquelle les dispositions du règlement d'ordre intérieur et ses éventuelles modifications ultérieures sont opposables au locataire. C'est à la lumière de ce genre de clauses que le locataire peut demander, en application de l'article 577-10, § 4, quatrième alinéa, proposé du Code civil, au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'intervenant continue à penser que cette matière ne nécessite pas d'initiative législative.

Un membre estime que, dans certains cas, par exemple lorsqu'aucun copropriétaire n'habite dans le bâtiment en question, il serait souhaitable que l'assemblée générale demande l'avis des locataires avant de prendre une décision. En effet, les locataires d'un immeuble connaissent mieux son état et ses éventuels vices cachés.

Il propose de rendre cette consultation obligatoire s'il existe un comité des locataires ou toute autre association défendant les intérêts des locataires.

Dans le même ordre d'idées, un membre déclare que le projet de loi ne méconnaît pas les intérêts des locataires, ce dont atteste la procédure prévue à l'article 577-10 du Code civil, selon laquelle le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale ne peuvent être opposés au locataire que s'il lui ont été communiqués. Le locataire dispose, en outre, de la possibilité d'interjeter appel devant le juge de paix.

delijk reglement of een beslissing van de algemene vergadering is aangenomen, die hem een persoonlijk nadeel berokkent). Zo zal de beslissing van de algemene vergadering dat de huurders honden mogen houden, door een huurder aan zijn verhuurder kunnen worden tegengeworpen wanneer deze laatste hem dat toch zou verbieden. Tevens zal de huurder die een hond houdt, de beslissing van de algemene vergadering die hem dat verbiedt, door de vrede-rechter kunnen laten vernietigen, vermits hij een persoonlijk nadeel lijdt door deze beslissing.

Voorts blijven de gemeenrechtelijke bepalingen inzake huishuur op de medeëigenaar en zijn huurder toepasselijk (bijvoorbeeld de artikelen 1721 en 1726 van het Burgerlijk Wetboek).

Een lid komt terug op het voorbeeld met de huisdieren. Hij stelt dat een dergelijke kwestie op grond van de gemeenrechtelijke bepalingen inzake huishuur kan worden geregeld. Indien de huurovereenkomst de huurder niet verbiedt huisdieren te houden, kan de verhuurder of de algemene vergadering hem achteraf geen verbod opleggen.

De vertegenwoordiger van de minister wijst erop dat in veel huurovereenkomsten voor appartementen de clausule voorkomt dat de bepalingen van het huishoudelijk reglement en eventuele latere wijzigingen aan de huurder tegenstelbaar zijn. Het is in het licht van dergelijke clausules dat de huurder krachtens het voorgestelde artikel 577-10, § 4, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek de rechter om de vernietiging of wijziging kan verzoeken van elke bepaling van het huishoudelijk reglement of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Het lid blijft op zijn standpunt dat in deze aangelegenheid geen wetgevend initiatief vereist is.

Een lid is de mening toegedaan dat het in bepaalde gevallen, bijvoorbeeld wanneer geen enkele medeëigenaar het betrokken gebouw bewoont, toch wenselijk zou zijn dat de algemene vergadering, alvorens een beslissing te nemen, het advies van de huurders zou inwinnen. De huurders zijn immers beter op de hoogte van de staat van het gebouw en zijn eventuele gebreken.

Hij stelt voor deze consultatie verplicht te maken indien er een huurderscomité is of een andere vereniging die de belangen van de huurders behartigt.

Een ander lid haakt hierop in en verklaart dat het wetsontwerp de belangen van de huurders niet miskent, getuige daarvan de procedure vervat in artikel 577-10 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij het huishoudelijk reglement en de beslissingen van de algemene vergadering slechts aan de huurder kunnen worden tegengeworpen indien ze hem zijn meege-deeld. Daarenboven beschikt hij over een beroeps-mogelijkheid voor de vrederechter.

L'intervenant se demande, toutefois, si l'on ne pourrait pas poursuivre dans cette voie, par exemple, en accordant à un comité de locataires le droit d'être entendu à l'assemblée générale. Une disposition en ce sens suppose naturellement que les locataires s'associent, ce qui n'est pas une chose évidente.

Un autre axe de réflexion pourrait être celui de l'admission des locataires en qualité d'observateurs à l'assemblée générale des copropriétaires. Un dialogue pourrait ainsi s'établir entre locataires et copropriétaires, qui contribuerait à entretenir une bonne relation.

Le ministre répond qu'il est loisible aux copropriétaires de consulter les locataires. Ces derniers n'ont, toutefois, pas nécessairement des intérêts convergents et ils ont avant tout avantage à entretenir de bonnes relations avec leur propre bailleur-copropriétaire.

Il n'est pas partisan d'une consultation obligatoire d'un comité de locataires ni de l'octroi aux locataires du droit d'assister à l'assemblée générale des copropriétaires en qualité d'observateurs.

Il ne faut pas perdre de vue qu'un locataire confronté à des problèmes de confort du logement devant être résolu à charge du copropriétaire informera lui-même celui-ci.

En ce qui concerne plus spécialement la consultation obligatoire, il y a, selon l'intervenant, un certain nombre d'arguments qui plaident contre une telle procédure.

De quelle commission locative s'agit-il? Y a-t-il des conditions de représentativité? Doit-il s'agir ou non d'une A.S.B.L.? Dans quel délai la commission doit-elle être consultée? Quelle sera la sanction si la consultation obligatoire n'a pas lieu? La nullité? Comment les décisions seront-elles prises au sein de la commission elle-même? Faut-il prévoir une majorité absolue ou qualifiée, ou un autre quorum?

Tout cela montre que l'élaboration d'une procédure pour la consultation obligatoire d'une commission locative n'est pas chose aisée du point de vue de la technique juridique et qu'elle n'exclut nullement l'apparition de nouveaux problèmes.

Un membre estime qu'il n'est nullement antidémocratique que les locataires soient informés de l'ordre du jour de l'assemblée générale ou qu'ils puissent faire part de leurs observations à celle-ci.

Le ministre ayant répondu qu'aucune disposition ne prive les locataires de la possibilité de formuler des remarques ou des avis à l'attention de leur propriétaire ou de l'assemblée générale, un membre répond que cette possibilité doit être inscrite explicitement dans la loi. Le cas échéant, il présentera un amendement dans ce sens.

L'intervenant estime que ses propositions sont aisément applicables (l'ordre du jour de l'assemblée gé-

Spreker oppert echter de vraag of men deze weg niet verder kan bewandelen, bijvoorbeeld door een huurderscomité op de algemene vergadering hoorrecht te verlenen. Een dergelijke bepaling veronderstelt natuurlijk dat de huurders zich verenigen, hetgeen niet evident is.

Een andere denkpiste zou erin kunnen bestaan de huurders als waarnemers op de algemene vergadering van de medeëigenaars toe te laten. Aldus kan een dialoog tussen huurders en medeëigenaars tot stand komen, die tot een goede onderlinge relatie kan bijdragen.

De minister antwoordt dat het de medeëigenaars vrij staat de huurders te raadplegen. De huurders hebben echter niet noodzakelijk convergerende belangen en hebben in eerste instantie baat bij een goede relatie met hun eigen medeëigenaar-verhuurder.

Hij is geen voorstander van een verplichte consultatie van een huurderscomité of van het aan de huurders toekennen van het recht om als waarnemer de algemene vergadering van de medeëigenaars bij te wonen.

Men mag niet uit het oog verliezen dat een huurder de medeëigenaar zelf zal inlichten over problemen inzake wooncomfort waaraan op kosten van laatstgenoemde een einde moet worden gemaakt.

Inzonderheid wat de verplichte consultatie betreft, zijn er volgens spreker een aantal argumenten die tegen een dergelijke procedure pleiten.

Over welk huurderscomité gaat het? Zijn er representativiteitsvoorwaarden? Moet het een V.Z.W. zijn of niet? Binnen welke termijn moet het comité worden geraadpleegd? Wat is de sanctie in geval van miskennen van de consultatieplicht? Nietigheid? Hoe verloopt de besluitvorming binnen het huurderscomité zelf? Is er een volstreekte of een gekwalificeerde meerderheid vereist of een ander quorum?

Het voorgaande toont aan dat het uitwerken van een procedure voor de verplichte consultatie van een huurderscomité vanuit juridisch-technisch standpunt een zware opdracht is en geenszins uitsluit dat er steeds nieuwe problemen zullen opduiken.

Een lid acht het geenszins ondemocratisch dat de huurders op de hoogte worden gebracht van de agenda van de algemene vergadering of dat zij hun opmerkingen aan deze vergadering kunnen meedelen.

Op de repliek van de minister dat geen enkele bepaling de huurders verbiedt opmerkingen of adviezen te formuleren ten opzichte van hun verhuurder of de algemene vergadering, antwoordt een lid dat deze mogelijkheid voor de huurder expliciet in de wet moet worden vastgesteld. Desnoods zal hij daartoe een amendement indienen.

Spreker meent dat zijn voorstellen gemakkelijk uitvoerbaar zijn (bijvoorbeeld aanplakking van de

rale peut, par exemple, être affiché dans l'entrée de l'immeuble) et que leur application n'entraînerait que peu de frais.

Un autre membre partage le point de vue selon lequel les relations entre propriétaires et locataires sont d'une autre nature que celles existant entre copropriétaires. Il émet donc des réserves au sujet de la proposition de régler dans la loi les rapports entre l'assemblée générale des copropriétaires et un comité de locataires. Il estime qu'au sein de la copropriété, les relations entre copropriétaires et locataires sont plus complexes que celles entre propriétaires individuels et locataires individuels. En effet, par analogie avec la copropriété, on peut également parler de « colocation ».

L'intervenante suivante admet la difficulté de définir dans la loi le statut d'une commission locative. Elle regrette toutefois qu'aux termes du projet, les locataires ne reçoivent des informations au sujet de l'immeuble, des travaux, etc., qu'après que l'assemblée générale des copropriétaires aura pris une décision. A son avis, on devrait insérer dans le projet une disposition imposant de communiquer préalablement aux locataires l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires. En effet, par rapport à certaines réparations, les locataires peuvent fournir des informations utiles. En revanche, le fait que les locataires ont un droit de recours auprès du juge de paix est un point positif du projet.

Le ministre répond que les copropriétaires n'ont pas à demander l'autorisation des locataires pour effectuer certaines réparations. En tant que propriétaires, ils sont tenus d'assurer aux locataires la jouissance paisible du bien.

Il a deux objections à opposer à la proposition de communiquer préalablement l'ordre du jour de l'assemblée générale aux locataires, qui auraient ainsi le droit d'y présenter leurs observations, questions et desiderata.

Tout d'abord, cela nécessiterait de modifier le projet et partant de le renvoyer à la Chambre des représentants, ce que le ministre entend éviter.

En second lieu, l'application de ces propositions, à première vue séduisantes, se heurterait à bien des difficultés pratiques.

Quand l'ordre du jour doit-il être rendu public? Qu'en est-il en cas d'urgence et si une décision doit être prise presque immédiatement (par exemple, en cas d'inondation, d'une fuite à la toiture,...) sans que les locataires aient été informés de l'ordre du jour? Quelles seront les sanctions? L'ordre du jour pourra-t-il encore comporter un point « divers »?

Un membre réplique que l'on pourra toujours se retrancher derrière l'argument des difficultés pratiques, argument qu'il n'accepte pas. Il persiste à juger nécessaire d'inscrire dans la loi le principe que l'ordre

agenda van de algemene vergadering aan de ingang van het gebouw) en weinig kosten meebrengen.

Een ander lid sluit zich aan bij de opvatting dat de verhouding tussen eigenaars en huurders van een andere aard is dan tussen medeëigenaars. Hij heeft dan ook reserves ten opzichte van het voorstel om de relatie tussen de algemene vergadering van de medeëigenaars en een huurderscomité bij wet te regelen. Wel is hij van oordeel dat binnen de medeëigendom de relaties tussen medeëigenaars en huurders complexer zijn dan de verhouding individuele eigenaars — individuele huurders. Naar analogie van de medeëigendom kan immers ook van medehuurling gewag worden gemaakt.

Een volgende interveniënt is het ermee eens dat het moeilijk valt in de wet het statuut van een huurderscomité vast te stellen. Zij betreurt echter dat blijkens het ontwerp de huurders slechts informatie over het gebouw, werken, enz. verkrijgen nadat de algemene vergadering van de medeëigenaars een beslissing heeft genomen. In het wetsontwerp zou haars inziens een bepaling moeten worden opgenomen die de voorafgaande mededeling van de agenda van de algemene vergadering van de medeëigenaars aan de huurders verplicht stelt. Huurders kunnen met betrekking tot bepaalde herstellingswerkzaamheden immers nuttige informatie verschaffen. Een pluspunt in het ontwerp is wel dat de huurders over een recht van beroep bij de vrederechter beschikken.

De minister antwoordt dat de medeëigenaars de huurders geen toestemming moeten vragen om bepaalde herstellingswerken uit te voeren. Als eigenaars zijn zij ertoe gehouden de huurders het rustig genot van het goed te waarborgen.

Hij heeft twee bezwaren tegen de voorstellen om de agenda van de algemene vergadering voorafgaand aan de huurders mee te delen die aldus het recht krijgen hun opmerkingen, vragen en wensen aan deze vergadering voor te leggen.

In de eerste plaats noodzaakt dit een wijziging van het ontwerp en derhalve een terugzending naar de Kamer van Volksvertegenwoordigers, wat de minister wil vermijden.

Ten tweede dreigt de toepassing van deze op het eerste gezicht aantrekkelijke voorstellen in de praktijk op veel moeilijkheden te zullen stuiten.

Wanneer dient de agenda te worden openbaar gemaakt? Wat indien er spoed vereist is en vrijwel onmiddellijk een beslissing moet worden genomen (bijvoorbeeld bij een overstroming, een lekkend dak, ...) zonder dat de huurders over de agenda geïnformeerd zijn? Welke zijn de sancties? Mag er op de agenda nog een punt varia voorkomen?

Een lid repliceert dat men zich steeds achter het argument van de praktische moeilijkheden kan verschuilen. Hij neemt hiermee geen genoegen. Hij blijft op het standpunt dat in de wet het principe dient te

du jour de l'assemblée générale est publié préalable-ment, de telle sorte que les locataires puissent en prendre connaissance.

Les modalités d'exécution (par exemple, pour ce qui est des délais et de l'emploi de langues étrangères) devraient être précisées dans le règlement d'ordre intérieur.

Le représentant du ministre souligne que le projet de loi concerne le droit commun relatif à la propriété d'appartements et s'applique dès lors à tous les cas de copropriété.

Les propositions formulées ci-dessus de communication préalable de l'ordre du jour de l'assemblée générale peuvent être utiles pour certaines copropriétés, et non pour d'autres. Par exemple, une telle disposition n'a aucun sens dans un immeuble comportant cinq appartements dont quatre sont occupés par les propriétaires, ou dans un immeuble dont tous les appartements changent de locataire chaque mois.

Etant donné que les propositions faites ci-dessus n'offrent aucune solution à un problème d'ordre général, il est proposé de ne pas les insérer dans le projet.

Le ministre ajoute que sur bon nombre de points, le projet offre au locataire une meilleure protection que ce n'est le cas actuellement.

10. La validité du règlement d'ordre intérieur à l'égard des tiers.

En ce qui concerne l'opposabilité du règlement d'ordre intérieur, le représentant du ministre revient sur la remarque selon laquelle ce règlement doit soit être annexé à l'acte de base et être transcrit conjointement, soit être envoyé à tous les copropriétaires par lettre recommandée.

L'intervenant affirme que le dépôt de ce règlement au siège de l'association, comme prescrit par l'article 577-10, § 2, proposé du Code civil, ne suffit pas en soi pour en garantir la validité.

En vertu du § 4 de cet article, la validité à l'égard de tout titulaire d'un droit réel ou personnel ou de tout titulaire d'une autorisation d'occupation n'est réalisée que par la communication au moment de la concession du droit. En ce qui concerne les dispositions du règlement adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, la validité est réalisée par une communication par lettre recommandée à la poste. C'est à ce moment que prend cours le délai de trois mois dans lequel un locataire peut, par exemple, demander au juge de paix d'annuler la nouvelle disposition du règlement d'ordre intérieur.

\*  
\* \*

worden opgenomen dat de agenda van de algemene vergadering vooraf wordt bekendgemaakt zodat de huurders ervan kennis kunnen nemen.

De modaliteiten met betrekking tot de uitvoering (bijvoorbeeld inzake termijnen en het gebruik van vreemde talen) zouden in het huishoudelijk reglement moeten worden bepaald.

De vertegenwoordiger van de minister beklemtoont dat het wetsontwerp het gemene recht inzake de appartementseigendom betreft en derhalve voor alle gevallen van medeëigendom geldt.

De hiervoor gedane voorstellen tot voorafgaande bekendmaking van de agenda van de algemene vergadering kunnen voor bepaalde medeëigendommen nuttig zijn, voor andere weer niet. Een dergelijke bepaling heeft bijvoorbeeld geen zin in een gebouw met vijf appartementen, waarvan er vier door de eigenaars worden bewoond of in een gebouw waar alle appartementen om de maand een nieuwe huurder hebben.

Aangezien de hiervoor gedane voorstellen geen oplossing bieden voor een algemeen probleem, wordt voorgesteld ze niet in het ontwerp op te nemen.

De minister voegt hieraan toe dat het ontwerp op tal van punten de huurder een betere bescherming biedt dan nu het geval is.

10. De geldigheid van het huishoudelijk reglement ten aanzien van derden

Wat de tegenstelbaarheid van het huishoudelijk reglement betreft, komt de vertegenwoordiger van de minister terug op de opmerking dat dit reglement ofwel aan de basisakte moet worden gehecht en mee moet worden overgeschreven ofwel per aangetekende brief aan alle medeëigenaars dient te worden verstuurd.

Spreker stelt dat de neerlegging van dit reglement op de zetel van de vereniging, zoals voorgeschreven door het voorgestelde artikel 577-10, § 2, van het Burgerlijk Wetboek, op zich niet volstaat om de geldigheid ervan te waarborgen.

Krachtens paragraaf 4 van het voormelde artikel wordt de geldigheid ten aanzien van de houder van een zakelijk of een persoonlijk recht of een ieder die houder is van een toelating tot bewoning slechts gerealiseerd door de kennisgeving op het tijdstip van de verlening van het recht. Met betrekking tot de bepalingen van het reglement die zijn aangenomen na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, wordt de geldigheid gerealiseerd door een kennisgeving bij ter post aange tekende brief. Vanaf dat ogenblik loopt de termijn van drie maanden binnen welke een huurder bijvoorbeeld de vrederechter om de vernietiging van de nieuwe bepaling van het huishoudelijk reglement kan verzoeken.

\*  
\* \*

## III. DISCUSSION DES ARTICLES

TITRE I<sup>er</sup>

## De la copropriété forcée en général

## Article premier

A cet article, M. Barzin et consorts déposent l'amendement suivant :

« *Au troisième alinéa du § 9 proposé, remplacer le mot « respective » par le mot « relative.* »

## Justification

*En ce qui concerne la part de chacun des copropriétaires dans les parties communes, cette disposition retient deux critères : la valeur et/ou l'utilité.*

*La notion de valeur est par nature fluctuante, et soumise, lot par lot, aux conditions du marché immobilier.*

*Il semble que ce que les auteurs du texte ont voulu soit de répartir les quote-parts en fonction de la représentativité de chaque bien, l'un par rapport à l'autre, ce que les termes « valeur relative » expriment plus adéquatement.*

Le même problème se pose à l'article 577-4, § 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa, proposé, où il est question de « l'estimation des biens privés ».

La répartition des charges se fait actuellement sur la base de la valeur relative des biens, exprimée en millièmes, par référence à l'acte de base. Les appartements qui présentent les mêmes caractéristiques, notamment pour ce qui est de leur situation, se voient attribuer le même nombre de millièmes.

Jusqu'à présent, ce système n'a posé aucun problème. L'intervenant demande si la modification proposée est justifiée par une raison technique.

Une autre possibilité, d'ailleurs également suggérée dans le projet et que l'intervenant pourrait accepter, consisterait à répartir les charges en fonction de l'utilité des parties communes pour les différents copropriétaires ou occupants (par exemple l'utilisation de l'ascenseur).

Le membre ne s'oppose pas non plus à la combinaison des deux critères en question, à savoir la valeur et l'utilité, comme le prévoit l'article 1<sup>er</sup> du projet.

Il estime néanmoins que la référence à la « valeur » est très contestable si le Gouvernement entend par là la valeur vénale. Si tel est le cas, des appartements identiques pourront avoir une valeur différente.

## III. BESPREKING VAN DE ARTIKELN

## TITEL I

## Gedwongen medeïgendom in het algemeen

## Artikel 1

Bij dit artikel dient de heer Barzin c.s. het volgende amendement in :

« *In de voorgestelde § 9, derde lid, de woorden « respectieve waarde » te vervangen door de woorden « relatieve waarde.* »

## Verantwoording

*Wat het aandeel van elke medeïgenaar in de gemeenschappelijke gedeelten betreft, zijn in deze bepaling twee criteria vervat : de waarde en/of het nut.*

*Het begrip waarde heeft van nature een fluctuerend karakter, en hangt per kavel af van de omstandigheden op de vastgoedmarkt.*

*De indieners van de tekst hebben de aandelen willen omslaan op grond van de representativiteit van ieder goed, het ene in verhouding tot het andere, wat beter weergegeven wordt door de woorden « relatieve waarde ».*

Hetzelfde probleem rijst in het voorgestelde artikel 577-4, § 1, tweede lid, waar er sprake is van « de schatting van de private delen ».

De verdeling van de lasten gebeurt thans op grond van de relatieve waarde van de goederen, uitgedrukt in duizendsten, onder referentie aan de basisakte. De appartementen die dezelfde kenmerken vertonen o.m. inzake ligging, krijgen hetzelfde aantal duizendsten.

Tot nu toe heeft dit systeem geen problemen veroorzaakt. Het lid vraagt of er een technische reden bestaat die de voorgestelde wijziging rechtvaardigt.

Een andere mogelijkheid, die trouwens ook in het ontwerp wordt gesuggereerd, en die spreker zou kunnen aanvaarden, is dat de lasten worden omgeslagen op grond van het nut van de gemeenschappelijke gedeelten voor de verschillende medeïgenaars of bewoners (bijvoorbeeld het gebruik van de lift).

Het lid heeft ook geen problemen bij de combinatie van de twee criteria, namelijk de waarde en het nut, zoals bedoeld in artikel 1 van het ontwerp.

Hij is evenwel van mening dat de referentie naar de « waarde » zeer betwistbaar is, wanneer de Regering daarmee de verkoopwaarde beoogt. In dergelijk geval zullen identieke appartementen een verschillende waarde kunnen hebben.

Il faut donc examiner la question de savoir quelle est la valeur qui doit être prise en considération, car la valeur vénale peut fluctuer en fonction du moment de la vente, de l'intérêt personnel qu'une personne attache à un bien, etc.

Un autre membre s'associe à ces remarques. Il est incontestable que la notion de « valeur » peut avoir plusieurs significations :

- la valeur sur la base d'une vente forcée;
- la valeur sur la base d'une vente volontaire;
- la valeur sur la base d'une vente de gré à gré;
- la valeur sur la base d'une vente publique.

Comment et par qui (notaire, avocat, expert,...) cette valeur doit-elle être déterminée ?

Le texte va si loin que l'article 577-9, § 6, prévoit même que le juge de paix peut rectifier le mode de répartition des charges à la demande d'un copropriétaire.

A cela s'ajoute qu'à l'avenir, la loi sera d'ordre public, ce qu'elle n'était pas jusqu'ici.

D'autre part, la valeur peut fluctuer, notamment en fonction de la situation du bien : deux appartements identiques ayant la même valeur de construction peuvent néanmoins différer de valeur selon qu'ils ont vue sur un parc ou sur une rue. La valeur peut varier également après le calcul des charges, si bien que chaque propriétaire pourrait prétendre que la valeur de son bien fixée dans l'acte de base est trop élevée. Sur la base du texte proposé, il pourrait alors s'adresser au juge de paix.

Un membre estime que la notion de « valeur » est particulièrement subjective. Elle fluctue non seulement dans le temps, mais aussi en fonction de la personne qui effectue l'estimation.

L'intervenant cite l'exemple suivant : à un appartement donné est adjoint une chambre supplémentaire qui est retirée à un appartement identique. La différence de valeur ne pourra pas être déterminée par le biais d'une opération arithmétique effectuée au moyen d'une règle de trois.

L'article 577-4, § 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa, proposé, qui fait référence à la notion de « valeur », ne manquera pas de donner lieu à des conflits portant sur l'estimation des biens.

L'obligation de faire figurer l'estimation des biens privatifs dans l'acte de base place celui qui doit établir celui-ci dans une position difficile, parce qu'il devra

Aan de orde is derhalve de vraag welke waarde in aanmerking moet worden genomen: de verkoopwaarde kan immers fluctueren naar gelang van het ogenblik van de verkoop, het persoonlijk belang dat iemand aan een goed hecht, enz.

Een volgende spreker sluit zich bij deze opmerkingen aan. Het is ontegensprekelijk zo dat het begrip « waarde » verschillende betekenissen kan hebben, met name:

- de waarde op basis van een gedwongen verkoop;
- de waarde op basis van een vrijwillige verkoop;
- de waarde op basis van een verkoping uit de hand;
- de waarde op basis van een openbare verkoping.

Hoe en door wie (notaris, advocaat, deskundige,...) moet die waarde worden bepaald ?

De tekst gaat zover dat artikel 577-9, § 6, zelfs bepaalt dat de vrederechter op verzoek van een medeëigenaar de wijze van verdeling van de lasten kan wijzigen.

Daarbij komt nog dat de wet tot nu toe niet van openbare orde was, terwijl ze dat in de toekomst wel zal zijn.

Bovendien kan de waarde fluctueren, onder meer op grond van de ligging van het goed: twee identieke appartementen met dezelfde bouwwaarde kunnen niettemin van waarde verschillen, naar gelang ze een uitzicht hebben op een park of op een straat. De waarde kan ook na de berekening van de lasten fluctueren, zodanig dat iedere medeëigenaar zou kunnen beweren dat de waarde van zijn goed in de basisakte te hoog is bepaald. Op grond van de voorgestelde tekst zou hij zich dan tot de vrederechter kunnen wenden.

Een lid stelt dat het begrip « waarde » bijzonder subjectief is. Het fluctueert niet alleen in de tijd, maar ook naar gelang van de persoon die de schatting uitvoert.

Spreker geeft het volgende voorbeeld: een bepaald appartement krijgt een kamer meer, die op hetzelfde ogenblik aan een identiek appartement wordt ontnomen. Het verschil in waarde zal zich niet beperken tot een wiskundige verrekening aan de hand van de regel van drie.

Het voorgestelde artikel 577-4, § 1, tweede lid, dat naar het begrip « waarde » refereert, zal ongetwijfeld aanleiding geven tot conflicten betreffende de schatting van de goederen.

De verplichting om de schatting van de privatieve delen in de basisakte op te nemen, plaatst degene die deze basisakte moet opstellen, in een moeilijke positie



tenir compte de critères contradictoires, et pas toujours objectifs (par exemple, selon que le bien est vendu sur plan ou après achèvement.

L'Administration s'occupant des droits d'enregistrement pourra, en fonction de cela, reprocher à l'un ou l'autre copropriétaire d'avoir payé trop peu.

La solution proposée par le Gouvernement est d'autant plus contestable qu'il existe des critères objectifs pour la répartition des charges, comme:

- la superficie (éventuellement combinée avec la hauteur);
- pour les frais de chauffage: calorimètres ou la surface à chauffer;
- pour les frais d'ascenseur: l'étage;
- pour les frais d'ascenseur à voitures: à diviser par le nombre de places de parking.

La notion subjective de valeur sera une source permanente de contestation, parce que la valeur de certains appartements ira en croissant alors que celle d'autres appartements ira en décroissant. De plus, dans certains immeubles, il y a à la fois des appartements privés et des bureaux.

Le loyer et, dès lors, la valeur du bien diffèrent indiscutablement en fonction de la destination donnée au bien. Comment en tiendra-t-on compte pour répartir les charges?

Imaginons que, conformément au plan particulier d'aménagement, le rez-de-chaussée et le premier étage d'un immeuble soient destinés à des bureaux, alors que le deuxième étage comprend des appartements privés. Si le loyer des bureaux est trois fois plus élevé que celui des appartements, va-t-on également multiplier par trois les charges y afférentes, alors que les bureaux donnent une plus-value à l'immeuble?

L'intervenant suivant rappelle que la notion de « valeur respectueuse » n'est pas une nouveauté instaurée par le projet, puisque cette notion figure depuis 1924 à l'article 577bis du Code civil.

A travers le projet, le Gouvernement tente d'apporter une amélioration qui réponde à la pratique. En effet, on établit une distinction entre les charges communes à tous les lots et les charges communes particulières, qui dépendent de l'utilité qu'ont certains biens ou services. L'exemple classique est celui des frais d'ascenseur. La question de savoir si le propriétaire d'un appartement situé au rez-de-chaussée doit contribuer à ces frais selon la valeur de son appartement est réglée dans l'acte de base.

Bien entendu, la valeur de l'appartement est déterminée non pas uniquement sur la base du prix

omdat hij rekening zal moeten houden met tegenstrijdige — en niet altijd objectieve — criteria (bijvoorbeeld naar gelang het goed op plan of na afwerking wordt gekocht).

De administratie van registratierechten zal op grond hiervan een of andere medeëigenaar kunnen verwijten een te lage prijs te hebben betaald.

De door de Regering voorgestelde oplossing is des te meer betwistbaar omdat er voor het omslaan van de lasten objectieve criteria bestaan, zoals bijvoorbeeld:

- de oppervlakte (eventueel te combineren met de hoogte);
- voor de verwarmingskosten: warmtemeters of de te verwarmen oppervlakte;
- voor de kosten van de lift: de verdieping;
- voor de kosten van een autolift: te delen door het aantal parkeerplaatsen.

Het subjectieve begrip « waarde » zal voortdurend aanleiding geven tot betwistingen, omdat de waarde van bepaalde appartementen zal stijgen, terwijl deze van andere appartementen zal dalen. Daarbij komt nog dat in een aantal gebouwen er zowel private appartementen als kantoren zijn.

De huurprijs en bijgevolg de waarde van het goed verschillen ontegensprekelijk naar gelang het goed voor het ene of het andere gebruik bestemd is. Hoe zal dat in rekening worden gebracht om de lasten om te slaan?

Stel dat de gelijkvloerse en de eerste verdieping overeenkomstig het bijzondere plan van aanleg voor kantoren zijn bestemd, terwijl er op de tweede verdieping private appartementen gelegen zijn. Als de huurprijs van de kantoren driemaal hoger is dan die van de appartementen, gaat men dan de eraan verbonden lasten dan ook met drie vermenigvuldigen, hoewel de burelen het gebouw een meerwaarde geven?

Een volgende interveniënt herinnert eraan dat het ontwerp met het begrip « respectieve waarde » geen nieuwigheid invoert, vermits deze notie reeds sedert 1924 in artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek voorkomt.

De Regering poogt met het ontwerp een verbetering door te voeren, die aan de praktijk beantwoordt. Er wordt immers een onderscheid gemaakt tussen de gemene lasten — die aan alle kavels gemeen zijn — en de particuliere gemene lasten, die afhangen van het nut dat bepaalde delen of diensten hebben. Het klassieke voorbeeld betreft de kosten van de lift. De vraag of de eigenaar van een appartement op de gelijkvloerse verdieping in deze kosten volgens de waarde van zijn appartement moet bijdragen, wordt in de basisakte geregeld.

De waarde van het appartement wordt natuurlijk niet enkel bepaald op grond van de koopprijs, maar

d'achat, mais également sur la base de la situation du bien. Ce dernier élément influence également la quote-part dans les biens communs. La quote-part dans les charges de la copropriété sera déterminée sur la base de la valeur de l'ensemble de l'appartement.

Ensuite, les frais seront répartis, soit forfaitairement sur la base des biens communs, soit selon des critères particuliers (par exemple dans le cas où un appartement peut faire usage d'une salle de sports et l'autre pas).

Un membre se réfère au texte actuel de l'article 577bis, § 9, deuxième alinéa, en vertu duquel les charges sont réparties en proportion de la valeur des héritages principaux.

Le texte proposé par le ministre dispose, au contraire, que les charges « *doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en fonction de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges* ».

Qu'arrive-t-il si, après la détermination de la répartition des frais dans l'acte de base, l'avocat d'une partie ou un acheteur conteste celle-ci et invoque l'exception? A son avis, la sécurité juridique est menacée par la disposition proposée.

Un membre répond qu'il faut un accord global des copropriétaires pour modifier la répartition (voir l'article 577-7, § 3, proposé, du Code civil).

L'intervenant suivant souligne une fois de plus que si l'on retient la notion de valeur, deux appartements identiques pourront avoir une valeur différente.

Un membre répond que c'est déjà le cas. Il déclare que l'article 1<sup>er</sup> porte sur la copropriété forcée, en général; il s'agit donc du droit commun. En effet, la copropriété d'appartements, est réglée au livre II, code II, du Code civil.

Dans le texte actuel, l'on utilise également le terme « *valeur* ». Ce n'est donc pas une nouveauté. Seule la deuxième partie de la phrase constitue une innovation (« *sauf si les parties décident de les répartir en fonction de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges* »). Cela signifie, selon le droit commun, que les parties doivent s'accorder sur ce point, ce qui doit être également le cas au moment de la rédaction de l'acte de base. Il n'entre donc nullement dans les intentions de modifier l'interprétation des principes existants.

eveneens aan de hand van de ligging van het goed. Dit laatste element beïnvloedt ook het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. Op grond van de waarde van het appartement in zijn geheel, zal het aandeel in de aan de medeïgendom verbonden lasten worden bepaald.

Vervolgens zullen de kosten worden verdeeld ofwel forfaitair op grond van de gemene delen, dan wel volgens bijzondere criteria (bijvoorbeeld het ene appartement kan gebruik maken van een sportzaal, het andere niet).

Een lid verwijst naar de huidige tekst van artikel 577bis, § 9, tweede lid, luidens hetwelk de (...) lasten (...) worden gedragen naar evenredigheid van de waarde der hoofderven.

De door de minister voorgestelde tekst bepaalt integendeel dat de lasten « *moeten worden omgeslagen in evenredigheid met de respectieve waarde van elk privaatief deel, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaatieve delen hebben* ».

Wat gebeurt er indien, na de vaststelling van de verdeling van de kosten in de basisakte, de advocaat van een partij of een koper die verdeling betwist, en de uitzondering inroept? Zijns inziens wordt de rechtszekerheid door de voorgestelde bepaling in het gedrang gebracht.

Een lid antwoordt dat er een globaal akkoord van de medeïgenaars moet zijn om de verdeling te kunnen wijzigen (cf. het voorgestelde artikel 577-7, § 3, van het Burgerlijk Wetboek).

Een volgende spreker wijst nogmaals op het feit dat, als men het begrip « *waarde* » invoert, twee identieke appartementen een verschillende waarde kunnen hebben.

Een lid antwoordt dat dit vandaag al het geval is. Hij verklaart dat artikel 1 betrekking heeft op de gedwongen medeïgendom in het algemeen; het gaat dus om het gemene recht. De appartementsmedeïgendom wordt namelijk in boek II, titel II van het Burgerlijk Wetboek geregeld.

Ook in de huidige tekst wordt het woord « *waarde* » gebruikt. Dit is dus geen nieuw element. Enkel het tweede deel van de zin is nieuw (« *tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaatieve delen hebben* »). Dit betekent dat de partijen het hierover volgens het gemeenrecht eens moeten zijn, hetgeen eveneens het geval is wanneer de basisakte wordt opgesteld. Het is dus geenszins de bedoeling de interpretatie van de bestaande beginselen te wijzigen.

L'on retrouve l'application concrète de ces principes dans l'article 577-4, proposé, du Code civil. La manière dont est décidée la répartition des charges est décrite aux articles réglant la compétence de l'assemblée générale (cf. les articles 577-6 à 577-8, proposés, du Code civil).

Un membre souligne une nouvelle fois que la notion de valeur doit être précisée. S'il s'agit de la valeur relative, déjà utilisée dans la pratique, il n'y a aucun problème particulier. Il craint toutefois que l'on n'entende par là la valeur vénale.

Le ministre répond que les critiques formulées ne portent généralement pas sur l'article 1<sup>er</sup>. Contrairement à ce que d'aucuns insinuent, ni cet article ni, en particulier, la notion de valeur ne sont révolutionnaires.

En ce qui concerne le texte français, les mots « *en proportion* » ont été remplacés par les mots « *en fonction* ». Le ministre propose de conserver le texte initial.

Il faut faire une distinction claire entre la participation aux charges et la fixation de la quote-part des parties communes. La participation aux charges est fixée par les parties dans l'acte de base en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, ou en fonction de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs donnant lieu à ces charges (une personne qui exerce, par exemple, une profession libérale, et dont les bureaux se trouvent au neuvième étage, utilise plus souvent l'ascenseur qu'une personne habitant au rez-de-chaussée et travaillant toute la journée à l'extérieur).

Ce dernier point, à savoir le critère d'utilité, ainsi que le caractère impératif de la loi sont les seules innovations du projet de loi par rapport aux dispositions actuelles.

Le critère de la « valeur respective » figurait déjà dans la loi de 1924 et n'a manifestement pas causé de problèmes. L'amendement de M. Barzin visant à remplacer l'expression « *valeur respective* » par l'expression « *valeur relative* » n'est pas de nature à mettre fin à la critique formulée par ses auteurs.

Le ministre plaide, dès lors, pour le maintien du texte du projet.

Un membre demande si la répartition des charges sur la base des millièmes accordés répond aux exigences de la loi, étant entendu que des appartements identiques doivent se voir attribuer le même nombre de millièmes.

De concrete toepassing van deze principes is terug te vinden in het voorgestelde artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek. De wijze waarop over de verdeling van de lasten wordt beslist, wordt beschreven in de artikelen die de bevoegdheid van de algemene vergadering bepalen (cf. de voorgestelde artikelen 577-6 tot 577-8 van het Burgerlijk Wetboek).

Een lid wijst er nogmaals op dat het begrip « *waarde* » moet worden gepreciseerd. Als het over de « *relatieve waarde* » gaat, welke in de praktijk reeds wordt gehanteerd, rijst er geen bijzonder probleem. Hij vreest evenwel dat men met dit begrip de « *verkoopwaarde* » bedoelt.

De minister antwoordt dat de geformuleerde kritiek meestal niet op artikel 1 betrekking heeft. Dit artikel, en in het bijzonder het begrip « *waarde* », is in tegenstelling tot wat sommigen laten uitschijnen, zeker niet revolutionair.

Met betrekking tot de Franse tekst zijn de woorden « *en proportion* » vervangen door de woorden « *en fonction* ». De minister stelt voor de oorspronkelijke tekst te behouden.

Er moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen de deelname in de lasten en de bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. De deelname in de lasten wordt in de basisakte door de partijen bepaald naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privatief deel, of van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de private delen hebben (bijvoorbeeld iemand die een vrij beroep uitoefent en waarvan het kantoor op de negende verdieping is gelegen, gebruikt meer de lift dan iemand die op de gelijkvloerse verdieping woont, en de ganse dag buitenshuis werkt).

Dit laatste punt, het nuttigheids criterium, alsook het dwingend karakter van de wet zijn de enige innovaties die in vergelijking met de huidige bepalingen door het onderhavige wetsontwerp worden ingevoerd.

Het criterium « *respectieve waarde* » was al in de wet van 1924 opgenomen, en heeft blijkbaar geen aanleiding gegeven tot problemen. Het amendement van de heer Barzin om de uitdrukking « *respectieve waarde* » te vervangen door de notie « *relatieve waarde* » is niet van die aard dat zij de door de indieners geformuleerde kritiek neutraliseert.

De minister pleit dus voor het behoud van de tekst van het ontwerp.

Een lid vraagt of het omslaan van de lasten op grond van de toegewezen duizendsten aan de vereisten van de wet voldoet, met dien verstande dat identieke appartementen hetzelfde aantal duizendsten krijgen.

Le ministre répond affirmativement, mais ajoute que le nombre de millièmes correspond exactement à la « valeur » considérée dans son ensemble.

Il n'est pas question davantage, dans le projet, que dans la réalité d'aujourd'hui, de la valeur vénale en tant que telle, même si la valeur en question a un rapport avec celle-ci.

Lorsque la valeur d'un immeuble comprenant 50 appartements est estimé initialement à 50 millions de francs, l'on peut considérer, soit que chaque appartement a la même valeur, soit que les appartements se distinguent les uns des autres en fonction de critères déterminés.

L'unité de mesure peut être le millième, mais le critère est souvent variable.

Un membre attire l'attention sur l'ambiguïté qui découle de la comparaison entre l'article 1<sup>er</sup>, où il est question de la « valeur respective de chaque bien privatif », et l'article 2, où il est question à l'article 577-4, §1<sup>er</sup>, deuxième alinéa, proposé, de « l'estimation des biens privés et la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque bien privatif, en tenant compte de la valeur respective de ceux-ci ».

L'intervenant n'est pas hostile à cette formulation, si elle vise à comparer la valeur des appartements dans un même immeuble.

Imaginons cependant qu'un copropriétaire a l'occasion de vendre son appartement pour 10 millions de francs, alors que l'appartement de son voisin, qui est identique, est estimé à 2,5 millions de francs dans le cadre d'une succession. Tiendra-t-on compte de cette différence pour ce qui est de la répartition des charges ?

Le ministre répond que l'amendement proposé ne résout pas ce problème.

En outre, la déclaration de succession pourrait être revue.

Enfin, il faut souligner, une fois de plus, que la répartition des charges ne pourra être modifiée par les copropriétaires qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix. Dans l'exemple cité, l'on peut imaginer quelle sera la répercussion sur les charges s'il apparaît que les raisons objectives justifient une grande différence de valeur.

L'intervenant conclut que, dans l'exemple cité, la différence de valeur aura une influence non seulement sur la répartition des charges, mais également sur les loyers.

Les charges qui seront payées par les différents locataires seront également fixées sur la base de la valeur du bien.

De minister antwoordt bevestigend, maar voegt hieraan toe dat het aantal duizendsten precies rekening houdt met de « waarde » in haar geheel beschouwd.

In het ontwerp gaat het dus niet meer dan vandaag over de verkoopwaarde als dusdanig, hoewel de bedoelde waarde er wel mee verband houdt.

Als een gebouw met 50 appartementen in het begin op 50 miljoen frank wordt geschat, kan men ofwel beschouwen dat elk appartement dezelfde waarde heeft, ofwel ze van elkaar onderscheiden op grond van bepaalde criteria.

Het duizendste kan de meeteenheid zijn, maar het gaat vaak om een fluctuerend criterium.

Een lid wijst op de dubbelzinnigheid die voortvloeit uit de vergelijking tussen artikel 1, waar er sprake is van de « respectieve waarde van elk privaat deel », in artikel 2 waar het voorgestelde artikel 577-4, §1, tweede lid, handelt over « de schatting van de privaatdelen en de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaat goed is verbonden, daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan ».

Het lid heeft geen bezwaar tegen deze formulering, als het de bedoeling is de waarde van de appartementen binnen hetzelfde gebouw te vergelijken.

Stel evenwel dat een medeëigenaar de gelegenheid heeft om zijn appartement voor 10 miljoen frank te verkopen, terwijl het appartement van zijn buurman, dat identiek is, in het kader van een nalatenschap op 2,5 miljoen frank wordt geschat. Zal men met dit verschil voor het omslaan van de lasten rekening houden ?

De minister antwoordt dat het voorgestelde amendement dit probleem niet oplost.

Bovendien zou de aangifte van de nalatenschap kunnen worden herzien.

Tenslotte moet er nogmaals op worden gewezen dat de verdeling van de lasten slechts bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen door de medeëigenaars zal kunnen worden gewijzigd. In het aangehaalde voorbeeld is de weerslag op de lasten voorspelbaar indien blijkt dat objectieve redenen een groot verschil in waarde verantwoorden.

Het lid besluit dat in dat voorbeeld het verschil in waarde niet alleen een invloed zal hebben op het omslaan van de lasten, maar ook op de huurprijzen.

De lasten die door de verschillende huurders zullen worden betaald, zullen ook op grond van de waarde van het goed worden bepaald.

Le ministre réplique qu'il rejette l'interprétation que le préopinant a donnée à sa réponse.

Un autre membre souligne une fois encore que l'article 1<sup>er</sup> doit se lire en combinaison avec l'article 577-4 proposé.

L'importance attachée, dans le projet, à la notion de « *valeur* », va soulever bien des difficultés et des conflits inexistantes à l'heure actuelle.

Le notaire, qui est dispensé actuellement de l'estimation des parties privatives, s'en apercevra le premier. A l'avenir, il sera tenu de procéder à de telles estimations. En conséquence, il se trouvera confronté aux intérêts contradictoires des différents copropriétaires, intérêts qu'il devra arbitrer sur la base de critères non objectifs.

Le fait que le projet mette en exergue la notion de « *valeur* » incitera le copropriétaire à adresser une requête au juge de paix en vue de faire modifier sa quote-part dans les parties communes ou dans les charges.

Enfin, selon l'intervenant, l'exemple concernant le copropriétaire d'un immeuble qui exerce une profession libérale au neuvième étage cité par le ministre n'est pas tout à fait pertinent.

Il illustre son point de vue par l'exemple suivant. Une partie d'un immeuble qui, au départ, se composait uniquement d'appartements privés est transformée en locaux de bureau, conformément au plan particulier d'aménagement. Si les loyers des appartements et des bureaux ne diffèrent pas beaucoup, les copropriétaires concernés auront moins tendance à demander la révision de la répartition des charges.

A partir du moment où les loyers se trouvent dans un rapport de 1 à 3 ou 4, il est clair que, si l'on ne fixe pas de critères objectifs pour la répartition des charges, les copropriétaires qui s'estiment lésés seront tentés de demander la révision de la répartition des charges. Ils pourront, à cet effet, s'adresser au juge de paix.

Le ministre répond que c'est la valeur potentielle qui doit être prise en considération en application du projet. A cet égard, un appartement n'a pas moins de valeur qu'un bureau.

Si, par contre, le plan particulier d'aménagement relatif à l'affectation fait une distinction entre bureaux et appartements selon l'étage, cette distinction aura d'emblée une incidence sur la valeur vénale des lots.

De minister repliceert dat hij zich niet kan aansluiten bij de interpretatie die de vorige spreker aan zijn antwoord heeft gegeven.

Een ander lid onderstreept nogmaals dat artikel 1 in samenhang met het voorgestelde artikel 577-4 moet worden gelezen.

Het belang dat in het ontwerp aan het begrip « *waarde* » wordt gehecht, zal veel moeilijkheden en conflicten doen ontstaan, die op dit ogenblik niet bestaan.

Dat geldt in de eerste plaats voor de notaris, die thans van de schatting van de privatieve delen wordt vrijgesteld. In de toekomst zal hij verplicht worden tot een dergelijke schatting over te gaan. Hij zal bijgevolg met de tegenstrijdige belangen van de verschillende medeëigenaars worden geconfronteerd, die hij op basis van niet-objectieve criteria zal moeten arbitreren.

Het feit dat het begrip « *waarde* » door het ontwerp in het daglicht wordt gesteld, zal elke medeëigenaar ertoe aanzetten een verzoekschrift bij de vrederechter in te dienen om zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten of in de lasten te doen wijzigen.

Ten slotte is het lid van oordeel dat het voorbeeld aangehaald door de minister met betrekking tot de medeëigenaar die op de negende verdieping van een gebouw een vrij beroep uitoefent, niet helemaal pertinent is.

Hij illustreert zijn opvatting met het volgende voorbeeld. Een deel van een gebouw dat oorspronkelijk alleen uit private appartementen bestond, wordt in overeenstemming met het bijzonder plan van aanleg tot kantoorruimte omgebouwd. Wanneer de huurprijzen van de appartementen en de kantoren onderling weinig verschillen, zullen de betrokken medeëigenaars minder de neiging hebben om de herziening van de verdeling van de lasten te vragen.

Vanaf het ogenblik dat de huurprijzen in een verhouding van 1 op 3 of 4 staan, is het duidelijk dat, als men geen objectieve criteria vaststelt voor het omslaan van de lasten, de medeëigenaars die zich benadeeld achten, geneigd zullen zijn de herziening van de verdeling van de lasten te vragen. Daartoe kunnen zij zich tot de vrederechter wenden.

De minister antwoordt dat het de potentiële waarde is die volgens het ontwerp in overweging moet worden genomen. In dat opzicht heeft een appartement niet minder waarde dan een kantoor.

Indien het bijzonder plan van aanleg daarentegen met betrekking tot de bestemming een onderscheid maakt tussen kantoren en appartementen naar gelang van de verdieping, zal dit onderscheid van meetaf aan een weerslag hebben op de verkoopwaarde van de kavels.

L'exemple du copropriétaire qui exerce une profession libérale au neuvième étage n'avait été cité que pour expliquer l'exception prévue à l'article 577-2, § 9, troisième alinéa, proposé du Code civil («... *sauf si les parties décident de les répartir en fonction de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.*»).

Un commissaire évoque une difficulté supplémentaire qui vient de ce que les charges sont généralement payées par le locataire. Si l'on peut défendre le principe selon lequel le propriétaire dont le bien a plus de valeur doit également payer plus de charges, peut-on, pour autant accepter le risque de voir celles-ci répercutées à charge du locataire?

L'intervenant suivant désire connaître la portée des mots «les parties». S'agit-il de toutes les personnes qui achètent un appartement?

Lorsque la valeur respective de chaque partie privative a été estimée en millièmes par un architecte, un notaire ou un entrepreneur, les parties ont-elles, à l'achat d'un appartement, la possibilité de contester cette estimation, ou doivent-elles respecter l'acte de base?

Le membre donne à ce point du projet l'interprétation suivante: ce n'est qu'au cours de l'assemblée générale — et non pas, par conséquent, au moment de l'achat — que les copropriétaires peuvent décider de modifier la répartition des charges de la copropriété.

Le ministre répond que l'expression «les parties» vise les copropriétaires qui s'accordent sur la répartition des charges. Cet accord doit faire l'objet d'un acte authentique. Une éventuelle modification de cette répartition n'est possible qu'en vertu de la procédure prévue par l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, proposé, du Code civil, selon lequel, sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide à la majorité des 4/5èmes des voix de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété.

Un commissaire désire savoir si le notaire est tenu, dans ce cas, de rédiger un nouvel acte de base à présenter pour transcription au bureau des hypothèques. Dans l'affirmative, il pourrait y avoir à terme plusieurs actes de base pour chaque appartement.

Het voorbeeld van de medeëigenaar met een vrij beroep op de negende verdieping had enkel tot doel de uitzondering vervat in het voorgestelde artikel 577-2, § 9, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek te verduidelijken («... *tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.*»).

Een lid wijst op een bijkomende moeilijkheid in die zin dat de lasten meestal door de huurder worden betaald. Als men de idee kan verdedigen dat de medeëigenaar waarvan het goed meer waarde heeft, ook meer lasten moet betalen, bestaat dan niet de kans dat die aan de huurder zullen worden doorgerekend?

Een volgende spreker wenst de draagwijdte van de uitdrukking «de partijen» te kennen. Betreft ze alle personen die een appartement kopen?

Wanneer de respectieve waarde van elk privaatief deel in duizendsten is vastgesteld door een architect, een notaris of een aannemer, beschikken de partijen bij hun aankoop van een appartement over de mogelijkheid om die schatting te betwisten, of moeten ze zich aan de basisakte onderwerpen?

Het lid interpreteert het ontwerp op dit punt als volgt: alleen tijdens de algemene vergadering — en dus niet bij de aankoop — kunnen de medeëigenaars beslissen de verdeling van de lasten van de medeëigendom te wijzigen.

De minister antwoordt dat de uitdrukking «de partijen» de medeëigenaars betreft die het over de verdeling van de lasten eens zijn. Dit akkoord moet het voorwerp zijn van een authentieke akte. Een eventuele wijziging van die verdeling is slechts mogelijk met inachtneming van de procedure bepaald door het voorgestelde artikel 577-7, § 1, 2<sup>o</sup>, a), van het Burgerlijk Wetboek, luidens hetwelk de algemene vergadering, behoudens strengere bepalingen in het reglement van medeëigendom, bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslist over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom.

Een lid wenst te weten of de notaris in dat geval verplicht is een nieuwe basisakte op te stellen die ter overschrijving op het hypotheekkantoor moet worden aangeboden, zodat er voor ieder appartementsgebouw op termijn verschillende basisakten kunnen bestaan.

Le ministre répond par la négative. Des modifications ne seront apportées qu'à l'acte de base existant.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Barzin et consorts est rejeté par 10 voix contre 4 et 2 abstentions.

\*  
\* \*

M. Van Belle dépose l'amendement suivant :

« Dans le texte néerlandais du § 9, troisième alinéa, proposé, remplacer les mots « worden omgeslagen » et « om te slaan » respectivement par les mots « worden verdeeld » et « te verdelen. »

#### Justification

Le but de cette modification terminologique est de rendre la loi plus « conviviale », entendez par là : plus compréhensible.

Un commissaire réplique qu'en néerlandais, le terme « omslaan » est le terme consacré; il renvoie à l'expression « omslagbelasting », qui est utilisée à l'échelon communal.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Van Belle est rejeté par 11 voix contre 4 et 2 abstentions.

\*  
\* \*

Sur la proposition du ministre, le mot « fonction » est remplacé dans le texte français par le mot « proportion ».

M. Vaes dépose un amendement libellé comme suit :

« Remplacer le troisième alinéa du § 9 proposé au § 2 de cet article par ce qui suit :

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

De minister antwoordt negatief. Er zullen enkel aan de bestaande basisakte wijzigingen worden aangebracht.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Barzin c.s. wordt verworpen met 10 tegen 4 stemmen, bij 2 onthoudingen.

\*  
\* \*

De heer Van Belle dient het volgende amendement in :

« In de voorgestelde § 9, derde lid, de woorden « worden omgeslagen » en « om te slaan » respectievelijk te vervangen door de woorden « worden verdeeld » en « te verdelen. »

#### Verantwoording

Taalcorrectie in functie van de gebruiksvriendelijkheid (lees : verstaanbaarheid) van de wet.

Een lid repliceert dat het woord « omslaan » de geijkte terminologie is; hij verwijst naar de uitdrukking « omslagbelastingen », die op gemeentelijk vlak wordt gebruikt.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Van Belle wordt verworpen met 11 tegen 4 stemmen, bij 2 onthoudingen.

\*  
\* \*

Op voorstel van de minister wordt in de Franse tekst het woord « fonction » vervangen door het woord « proportion ».

De heer Vaes dient een amendement in, luidende :

« In § 2 van dit artikel, het derde lid van de voorgestelde § 9 te vervangen als volgt :

« De aan deze medeëigendom verbonden lasten, met name belastingen, werken, kosten van verbruik, onderhoud en herstelling, moeten worden omgeslagen in evenredigheid met de relatieve waarde van elk privaatief deel, behalve wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan in evenredigheid met het nut of het belang van het gebruik en het verbruik dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaatieve delen hebben. De partijen kunnen deze criteria ook combineren. »

## Justification

*La répartition des charges entre copropriétaires est un élément sensible de la gestion équitable d'une copropriété forcée. Les principes qui en règlent la répartition méritent donc l'attention.*

*L'amendement propose notamment de ne pas la faire dépendre d'une valeur financière précise donnée à chaque lot, qui est variable et sujette à contestation.*

*Les valeurs relatives sont plus stables car liées à la structure de l'immeuble et à son fonctionnement.*

Le ministre déclare qu'en vertu de l'article 577-2, § 9, proposé, du Code civil, les charges de la copropriété sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en fonction de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs donnant lieu à ces charges.

Le but de cette disposition est d'éviter que l'assemblée générale n'impose à un copropriétaire une partie des charges qui ne correspondrait ni à la valeur de son bien privatif ni à l'utilité que présentent pour lui les parties et services communs donnant lieu à ces charges.

Cela n'exclut, toutefois, pas que l'on puisse tenir compte, pour la répartition des charges, de la fréquence, de l'intensité, de l'importance, de l'utilisation et de la consommation de certains biens et services (exemple: les copropriétaires paient davantage pour les frais d'ascenseur, si leur appartement est situé à un étage plus élevé; les frais de chauffage sont fixés en fonction de la consommation, etc.).

L'amendement de M. Vaes est donc superflu, puisque la possibilité de répartir les frais proportionnellement à l'importance de l'utilisation ou de la consommation découle du critère d'utilité.

Pour ce qui est de la notion de valeur relative, le ministre renvoie à la discussion de l'article 577-4 proposé et, plus spécialement, à celle de l'amendement de M. Hatry et consorts, aux termes duquel l'estimation des biens privatifs ne doit plus être mentionnée dans l'acte de base.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Vaes est rejeté par 11 voix contre 2 et 4 abstentions.

## Verantwoording

*De verdeling van de lasten tussen de medeëigenaars is een gevoelig punt bij het rechtvaardige beheer van een gedwongen medeëigendom. De regeling van deze verdeling verdient dus enige aandacht.*

*Het amendement stelt voor hierbij niet uit te gaan van een welbepaalde financiële waarde die voor iedere kavel wordt vastgesteld, want deze is immers variabel en vatbaar voor betwisting.*

*De relatieve waarden zijn meer stabiel want ze zijn gekoppeld aan de structuur van het gebouw en de manier waarop het functioneert.*

De minister verklaart dat, krachtens het voorgestelde artikel 577-2, §9, van het Burgerlijk Wetboek de aan de medeëigendom verbonden lasten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privatief deel, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve delen hebben.

Doelstelling van deze bepaling is te voorkomen dat de algemene vergadering een medeëigenaar een deel van de lasten zou opleggen, dat niet in verhouding staat tot de waarde van zijn privatief deel of tot het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor hem hebben.

Dit sluit echter niet uit dat bij de verdeling van de lasten rekening kan worden gehouden met de frequentie, de intensiteit, het belang van het gebruik of verbruik van bepaalde goederen en diensten (bijvoorbeeld: de medeëigenaars betalen meer voor de kosten van de lift naar gelang hun appartement op een hogere verdieping gelegen is, de verwarmingskosten zullen worden vastgesteld op grond van het verbruik, enz.).

Het amendement van de heer Vaes is derhalve overbodig, aangezien de mogelijkheid om de kosten om te slaan naar evenredigheid van het belang van het gebruik of verbruik, voortvloeit uit het nuttigheids-criterium.

Wat het begrip relatieve waarde betreft, verwijst de minister naar de bespreking van het voorgestelde artikel 577-4 en inzonderheid naar de discussie over het amendement van de heer Hatry c.s. waardoor de schatting van de privatieve delen niet in de basisakte moet worden vermeld.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Vaes wordt verworpen met 11 tegen 2 stemmen, bij 4 onthoudingen.



L'article 1<sup>er</sup> est adopté par 11 voix contre 4 et 2 abstentions.

\*  
\* \*

## TITRE II

### De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis

#### Article 2

##### Sous-section première

##### Dispositions générales

— Article 577-3 (nouveau)

MM. Hatry et consorts déposent l'amendement suivant à cet article:

« A. Au premier alinéa de l'article 577-3 proposé, dans la première phrase, remplacer le mot « pluri-sieurs » par les mots « au moins 15. »

#### Justification

*Le projet de loi relatif à la copropriété forcée est contraignant. Il comporte notamment l'obligation assez générale d'introduire un syndic qui s'occupera de la gestion de l'immeuble. Or, ces formes contraignantes et lourdes doivent être réservées à des immeubles importants, comportant de nombreux copropriétaires. Dans un nombre encore fort important d'immeubles relativement restreints en dimension et volume, l'expérience montre que l'ensemble des occupants se connaissent encore fort bien (ce qui n'est évidemment pas le cas des vastes conglomerats immobiliers où chacun se fonde dans un anonymat généralisé), et que c'est généralement l'un des copropriétaires lui-même qui s'occupe d'assurer la bonne gestion de l'ensemble du bâtiment. Les motifs de contestation y sont généralement réduits; en outre, lorsque ces contestations ne peuvent être évitées, leur règlement peut être facilité par l'existence des relations personnelles qu'entretiennent entre eux ces occupants en nombre restreint.*

*Il s'indique dès lors de ne soumettre à la nouvelle loi que les immeubles qui, par leur volume et le nombre élevé de leurs occupants, ne peuvent plus s'accomoder de ce mode de gestion « familiale ».*

*Le présent amendement réserve donc l'application du projet à des immeubles comportant plus de 15 copropriétaires.*

Artikel 1 wordt aangenomen met 11 tegen 4 stemmen, bij 2 onthoudingen.

\*  
\* \*

## TITEL II

### Gedwongen medeëigendom van gebouwen en groepen van gebouwen

#### Artikel 2

##### Eerste onderafdeling

##### Algemene bepalingen

— Artikel 577-3 (nieuw)

Bij dit artikel dient de heer Hatry c.s. het volgende amendement in:

« A. In de eerste volzin van het eerste lid van het voorgestelde artikel 577-3, het woord « verschillende » te vervangen door de woorden « ten minste 15. »

#### Verantwoording

*De ontworpen bepalingen op de gedwongen medeëigendom komen als stringent over. Zij voeren onder meer de vrij algemene verplichting in een beroep te doen op een syndicus voor het beheer van het gebouw. Die dwingende en omslachtige regeling kan het best alleen van toepassing zijn op grote gebouwen, die tal van medeëigenaars tellen. Voor een nog vrij groot aantal relatief kleine gebouwen geldt nog steeds de regel dat alle bewoners elkaar tamelijk goed kennen. Dat is uiteraard niet zo in de mastodonten van gebouwen, waar iedereen maar een nummer is. In kleine gebouwen zorgt veelal een van de medeëigenaars zelf voor het beheer van het gebouw in zijn geheel. Veel twistpunten zijn er daar over het algemeen niet en wanneer men ze niet uit de weg kan gaan, blijken die gemakkelijker op te lossen dank zij de persoonlijke betrokkenheid van de weinig talrijke bewoners.*

*Bijgevolg lijkt het raadzaam de nieuwe wet alleen toepassing te laten vinden op gebouwen waar een dergelijke vorm van op vertrouwen gebaseerd beheer niet mogelijk is door de omvang en het groot aantal bewoners.*

*Dit amendement wil dat de ontworpen bepalingen alleen op gebouwen met meer dan 15 medeëigenaars van toepassing zijn.*

« B. In fine du même alinéa, remplacer, après les mots « ne le justifie pas », le mot « et » par le mot « ou. »

### Justification

Voir point A.

Un membre renvoie à la discussion générale, en particulier aux remarques qui ont été formulées concernant le caractère impératif de l'obligation de désigner un syndic.

On a répondu qu'un des copropriétaires peut également être désigné comme syndic, ce qui répond partiellement à la critique qui a été formulée.

Le syndic semble en effet disposer de pouvoirs excessifs, d'autant plus que le projet n'apporte pas de solution à un des plus grands problèmes actuels, à savoir le fait que le syndic touche des commissions sur de nombreux biens et services qui sont fournis à la copropriété.

On aurait dû inclure dans le projet la même disposition que celle qui a été insérée en 1991 dans les lois coordonnées sur les sociétés commerciales, et qui est libellée comme suit:

« Article 60. — § 1<sup>er</sup>. Avant que le conseil d'administration ne décide d'une opération ou d'une série d'opérations, ou ne prenne une décision, à la réalisation desquelles un administrateur a un intérêt personnel, direct ou indirect, cet administrateur doit le déclarer et faire mentionner sa déclaration au procès-verbal de la réunion du conseil d'administration qui doit décider: il doit aussi en informer les commissaires.

Cet administrateur ne peut assister aux délibérations du conseil d'administration relatives à ces opérations ou à ces décisions, ni prendre part au vote.

Si la dualité d'intérêt naît à l'occasion de l'exécution d'une opération ou d'une décision, l'administrateur en cause doit en informer aussitôt le président du conseil d'administration.

La participation à la délibération et au vote est permise lorsque la dualité d'intérêts résulte seulement de la présence de l'administrateur en cause dans le conseil d'administration d'une ou de plusieurs sociétés concernées par ces opérations ou ces décisions.

Le conseil d'administration fait, à l'assemblée générale la plus proche et avant tout vote sur d'autres résolutions, un rapport spécial sur les circonstances dans lesquelles les opérations ou les décisions en cause ont été effectuées, sur les conditions auxquelles elles ont été conclues et sur les conséquences qui en ont résulté pour la société.

« B. Aan het slot van de tweede volzin van hetzelfde lid, na de woorden « zulks niet rechtvaardigt » het woord « en » te vervangen door het woord « of. »

### Verantwoording

Zie punt A.

Een lid verwijst naar de algemene bespreking, en inzonderheid naar de opmerkingen die werden geformuleerd i.v.m. het dwingend karakter van de verplichting om een syndicus aan te wijzen.

Er werd geantwoord dat de syndicus ook een van de medeëigenaars kan zijn, hetgeen gedeeltelijk aan de geformuleerde kritiek tegemoetkomt.

De macht van de syndicus lijkt immers buitensporig, des te meer omdat het ontwerp geen oplossing inhoudt voor een van de grootste problemen die zich thans voordoen, nl. het feit dat de syndicus commissies ontvangt op veel van de goederen en diensten die aan de medeëigendom worden geleverd respectievelijk verstrekt.

Men had in het ontwerp dezelfde bepaling moeten opnemen als die welke in 1991 in de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen is ingevoegd, en die luidt als volgt:

« Artikel 60. — § 1. Voor de raad van bestuur besluit tot een verrichting of een reeks verrichtingen of een beslissing neemt bij de uitvoering waarvan een bestuurder rechtstreeks of zijdelings een persoonlijk belang heeft, moet die bestuurder dit mededelen en zijn verklaring doen opnemen in de notulen van de raad van bestuur die de beslissing moet nemen; hij moet daarvan tevens de commissarissen op de hoogte brengen.

Die bestuurder mag de beraadslagingen van de raad van bestuur omtrent die verrichtingen niet bijwonen, noch aan de stemming deelnemen.

Indien er tegenstrijdigheid van belangen ontstaat bij de uitvoering van een verrichting of een beslissing, moet de betrokken bestuurder de voorzitter van de raad van bestuur daarvan onverwijld in kennis stellen.

De deelneming aan de beraadslaging en aan de stemming is toegestaan indien de tegenstrijdigheid van belangen uitsluitend voortvloeit uit de aanwezigheid van de betrokken bestuurder in de raad van bestuur van een of meer vennootschappen waarop die verrichtingen of die beslissingen betrekking hebben.

Op de eerstvolgende algemene vergadering brengt de raad van bestuur, voor over enig ander punt wordt gestemd, een bijzonder verslag uit over de omstandigheden waarin tot bedoelde verrichtingen of beslissingen is besloten, over de voorwaarden waaronder zij tot stand zijn gekomen en over de gevolgen ervan voor de vennootschap.

*Un rapport est établi par le commissaire-réviseur ou, à défaut, par un réviseur d'entreprises désigné par le conseil d'administration ou par un expert-comptable désigné de la même manière et inscrit au tableau des experts-comptables externes de l'Institut des experts-comptables, par lequel il déclare que les informations contenues dans le rapport du conseil d'administration sont fidèles et suffisantes pour éclairer l'assemblée générale.*

§ 2. *La société peut agir en nullité des actes accomplis pour réaliser ces opérations ou ces décisions si celles-ci ont procuré à un ou plusieurs administrateurs ayant un intérêt personnel direct ou indirect à ces opérations ou décisions un avantage abusif au détriment de la société et si les dispositions du paragraphe 1<sup>er</sup> n'ont pas été respectées. Cette nullité ne peut porter atteinte aux droits acquis par des tiers de bonne foi.*

§ 3. *Si un avantage abusif au détriment de la société a été procuré par l'effet de ces opérations ou décisions à un ou plusieurs administrateurs ayant un intérêt personnel direct ou indirect à ces opérations ou décisions, ces administrateurs sont tenus de réparer le préjudice subi par la société ou les tiers.» (Modifié par l'article 13 de la loi du 18 juillet 1991, Moniteur belge du 26 juillet 1991).*

L'intervenant se déclare prêt à voter une telle disposition, fût-ce dans le cadre d'un projet de loi distinct.

Concernant le chiffre de quinze copropriétaires, proposé dans l'amendement, il déclare pouvoir accepter un chiffre inférieur.

Un autre point du projet lui paraît également contestable: le texte prévoit à diverses reprises la possibilité de faire intervenir le juge de paix, ce qui, d'après lui, n'est pas souhaitable.

Si l'amendement A n'est pas adopté, l'amendement B pourrait au moins alléger les dispositions de la loi pour les copropriétés plus petites.

L'accord des copropriétaires, visé dans l'amendement, doit être unanime.

Le ministre renvoie à la discussion générale, où il a été dit clairement que, même si la loi a force obligatoire, on ne peut imaginer de l'appliquer s'il n'y a, par exemple, que deux copropriétaires et que la copropriété ne porte que sur une cour intérieure ou sur une canalisation...

D'autre part, l'exposé des motifs précise que « *le régime prévu à la section II (c'est-à-dire aux articles 577-3 à 577-14) serait pareillement inadapté à l'hypothèse où deux copropriétaires d'un immeuble comportant un rez-de-chaussée et un étage décideraient de créer deux appartements privés, en laissant en état de copropriété le sol, les gros murs, le toit, etc.* » (cf. doc. Chambre 1990-1991, n° 1756/1, p. 9).

*Er wordt een verslag opgesteld door de commissaris-revisor of, bij diens ontstentenis, door een bedrijfs-revisor aangewezen door de raad van bestuur of door een accountant aangewezen op dezelfde manier en ingeschreven op het tableau van de externe accountants van het Instituut der Accountants, waarin deze verklaart dat de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen verklaringen juist zijn en voldoende om de algemene vergadering voor te lichten.*

§ 2. *De vennootschap kan de nietigheid vorderen van de handelingen tot uitvoering van die verrichtingen of beslissingen, indien zij ten nadele van de vennootschap een onrechtmatig voordeel hebben verleend aan een of meer bestuurders die bij die verrichtingen of beslissingen rechtstreeks of zijdelings een persoonlijk belang hebben, en indien de bepalingen van § 1 niet zijn nageleefd. Die nietigheid kan geen afbreuk doen aan de rechten die derden te goeder trouw verworven hebben.*

§ 3. *Indien een of meer bestuurders die bij die verrichtingen of beslissingen rechtstreeks of zijdelings een persoonlijk belang hebben, als gevolg daarvan ten nadele van de vennootschap een onrechtmatig voordeel hebben verkregen, zijn zij ertoe gehouden de door de vennootschap of derden geleden schade te vergoeden.» (Gewijzigd bij artikel 13 van de wet van 18 juli 1991, Belgisch Staatsblad van 26 juli 1991).*

Spreker verklaart zich bereid een dergelijke bepaling te stemmen, zij het in het kader van een afzonderlijk wetsontwerp.

Met betrekking tot het cijfer van 15 medeëigenaars, dat in het amendement wordt voorgesteld, verklaart hij een lager cijfer te kunnen aanvaarden.

Een ander punt van het ontwerp lijkt hem eveneens betwistbaar: de tekst voorziet herhaaldelijk in de mogelijke tussenkomst van de vrederechter, hetgeen zijns inziens niet wenselijk is.

Als het amendement A niet wordt aangenomen, zou het amendement B ten minste de bepalingen van de wet kunnen verlichten ten opzichte van de medeëigendommen van kleinere omvang.

Het in het amendement bedoelde akkoord van de medeëigenaars moet eenparig zijn.

De minister verwijst naar de algemene bespreking waar duidelijk is gesteld dat, zelfs wanneer de wet dwingend is, men zich niet kan inbeelden ze toe te passen als er bijvoorbeeld maar twee medeëigenaars zijn, en de medeëigendom enkel slaat op een binnenplaats, of op een leiding...

Voorts wijst de memorie van toelichting erop dat « *de regeling vervat in afdeling II (d.w.z. de artikelen 577-3 tot 577-14) evenzo niet passend zou zijn in het geval waarin twee medeëigenaars van een gebouw bestaande uit een benedenverdieping en een eerste verdieping beslissen twee private appartementen in te richten, waarbij de grond, de buitenmuur, het dak, enz. in staat van medeëigendom blijven* » (cf. Gedr. St., Kamer, 1990-1991, nr. 1756/1, blz. 9).

En fonction de la nature du bien, la loi n'aurait donc pas force contraignante dans certains cas.

D'autre part, le ministre n'est pas partisan d'un critère numérique, c'est-à-dire d'un nombre de copropriétaires, parce que le chiffre choisi serait toujours arbitraire et variable et que le nombre de copropriétaires ne correspondrait pas toujours à celui des appartements ou des lots (*cf.* discussion générale, p. 30).

Dans un immeuble comportant vingt appartements, quinze d'entre eux, par exemple, pourraient appartenir à une seule et même personne.

Si l'on veut s'engager dans cette voie — ce à quoi le ministre s'oppose —, au moins faudrait-il y prendre en compte le nombre des biens privés (au lieu du nombre des copropriétaires).

Selon le projet, la nature du bien est déterminante: une cour intérieure ou une canalisation en copropriété ne sont pas de nature à faire octroyer la personnalité juridique à l'association des copropriétaires ou à entraîner la désignation d'un syndic.

Il en va de même pour un immeuble de deux ou trois appartements.

La justification de l'amendement invoque également l'argument que le règlement des contestations peut être facilité par «*l'existence des relations personnelles entre ces occupants en nombre restreint*».

Le ministre estime que cela ne dépend pas du nombre des copropriétaires. Le projet est peut-être plus vague que l'amendement, mais il est aussi plus souple. Pour pouvoir déroger aux dispositions de la loi, il faut que deux conditions soient réunies: la nature des biens doit le justifier et tous les copropriétaires doivent être d'accord sur la dérogation.

Enfin, le ministre a déjà souligné que le projet ne vise pas seulement à organiser la copropriété, mais aussi, dans certains cas, à protéger les tiers (locataires, créanciers...) à l'égard des copropriétaires.

Ces tiers doivent, dans la mesure du possible, pouvoir faire valoir leurs droits à l'égard de la copropriété, ce qui justifie que l'on ne puisse déroger aux dispositions des articles 577-3 à 577-14 que si la double condition précitée est remplie.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Hatry et consorts est rejeté par 13 voix contre 4.

\*  
\* \*

Afhankelijk van de aard van het goed zou de wet in bepaalde gevallen dus niet dwingend zijn.

Bovendien is de minister geen voorstander van een cijfermatig criterium, te weten het aantal medeëigenaars, omdat het gekozen cijfer altijd willekeurig en fluctuerend zou zijn, en het aantal medeëigenaars niet noodzakelijk met het aantal appartementen of kavels overeenstemt (*cf.* algemene bespreking, blz. 30).

In een gebouw bestaande uit 20 appartementen, zouden er bijvoorbeeld 15 aan dezelfde persoon kunnen toebehoren.

Als men die weg wil volgen — waartegen de minister zich verzet — dan zou men ten minste het aantal privaat goederen (i.p.v. het aantal medeëigenaars) in aanmerking moeten nemen.

Volgens het ontwerp is de aard van het goed determinerend: een binnenplaats of een leiding in medeïgendom zijn niet van die aard dat aan de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid moet worden verleend of een syndicus moet worden aangesteld.

Hetzelfde geldt voor een gebouw met twee of drie appartementen.

De verantwoording van het amendement beroept zich ook op het argument dat de twistpunten gemakkelijker kunnen worden opgelost «*dank zij de persoonlijke betrokkenheid van het gering aantal bewoners*».

De minister is van mening dat dit niet afhangt van het aantal medeëigenaars. Het ontwerp is misschien vager dan het amendement, maar het is ook soepeler. Om van de bepalingen van de wet te kunnen afwijken, moet aan twee voorwaarden worden voldaan: de aard van de goederen moet het rechtvaardigen, en alle medeëigenaars moeten met die afwijking instemmen.

Tenslotte heeft de minister al onderstreept dat het ontwerp er niet alleen toe strekt de medeïgendom te organiseren, maar ook in bepaalde gevallen de derden (huurders, schuldeisers, ...) te beschermen t.o.v. de medeëigenaars.

Deze derden moeten in de mate van het mogelijke hun rechten tegen de medeïgendom kunnen doen gelden, hetgeen verantwoordt waarom er slechts van de bepalingen vervat in de artikelen 577-3 tot 577-14 kan worden afgeweken indien aan de hierboven dubbele voorwaarde is voldaan.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Hatry c.s. wordt verworpen met 13 tegen 4 stemmen.

\*  
\* \*

Au sujet de la seconde phrase de l'article 577-3, alinéa premier, un membre demande si le ministre pourrait citer, dans la pratique, quelques exemples de cas où la nature des biens pourrait justifier une dérogation aux dispositions du titre II du projet.

Le ministre renvoie à ce propos à l'exposé des motifs (Doc. Chambre, 1990-1991, n° 1756/1, p. 9).

\*  
\* \*

M. Pataer dépose l'amendement suivant :

« A la fin du premier alinéa de l'article 577-3 proposé, ajouter le mot « tous » avant les mots « les copropriétaires. »

#### Justification

*Il ressort clairement du commentaire relatif à cet article, figurant dans l'exposé des motifs du projet de loi déposé à la Chambre (p. 9), que tous les propriétaires indivis doivent être d'accord pour exclure l'application des principes et dispositions susvisés. Etant donné qu'en vertu de l'article 577-7, diverses modalités de décision (avec des majorités différentes) sont possibles au sein de l'association de copropriétaires, il convient en l'espèce de préconiser l'unanimité.*

Quoique l'amendement ne soit pas absolument nécessaire, il peut malgré tout prévenir des malentendus.

Le ministre déclare ne pas être opposé à l'amendement.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Pataer est adopté par 11 voix contre 4 et 2 abstentions.

\*  
\* \*

— Article 577-4 (nouveau)

MM. Hatry et consorts déposent les amendements suivants à cette disposition :

« 1. Au § 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa, de l'article 577-4 proposé, A) supprimer les mots « l'estimation des biens privés »; B) in fine, supprimer le membre de phrase « en tenant compte de la valeur respective de ceux-ci. »

#### Justification

*L'idée de prévoir dans l'acte de base l'estimation des biens privés est née postérieurement à la version*

In verband met de tweede volzin van artikel 577-3, eerste lid, vraagt een lid of de minister naar de praktijk toe een paar voorbeelden kan geven van gevallen waarin de aard van de goederen een afwijking van de bepalingen van titel II van het ontwerp zou kunnen rechtvaardigen.

De minister verwijst daaromtrent naar de memorie van toelichting (cf. Gedr. St., Kamer, 1990-1991, nr. 1756/1, blz. 9) en naar de algemene bespreking.

\*  
\* \*

De heer Pataer dient het volgende amendement in :

« In het voorgestelde artikel 577-3, aan het slot van het eerste lid, de woorden « de medeëigenaren » te vervangen door de woorden « alle medeëigenaren. »

#### Verantwoording

*Uit de toelichting bij dit artikel in het wetsontwerp dat werd neergelegd in de Kamer (cf. Gedr. St., Kamer, 1990-1991, nr. 1756/1, blz. 9, vijfde lid) blijkt duidelijk dat alle medeëigenaren moeten akkoord gaan om de toepassing van de voornoemde beginselen en bepalingen uit te sluiten. Aangezien volgens artikel 577-7 verschillende wijzen van besluitvorming (met verschillende meerderheden) binnen de vereniging van medeëigenaars mogelijk zijn, is het wenselijk hier de unanimiteit voorop te stellen.*

Hoewel het amendement niet absoluut noodzakelijk is, kan het toch misverstanden voorkomen.

De minister verklaart niet tegen het amendement gekant te zijn.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Pataer wordt aangenomen met 11 tegen 4 stemmen, bij 2 onthoudingen.

\*  
\* \*

— Artikel 577-4 (nieuw)

Bij deze bepaling dient de heer Hatry c.s. de volgende amendementen in :

« 1. In het voorgestelde artikel 577-4, § 1, tweede lid, A) de woorden « de schatting van de private delen » en B) in fine de woorden « daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan » te doen vervallen. »

#### Verantwoording

*In de oorspronkelijke versie van het ontwerp was niet bepaald dat de basisakte de schatting van de*

*initiale du projet. On ne voit pourtant pas la nécessité d'imposer cet ajout. L'estimation des biens privés n'est pas indispensable au règlement des problèmes liés à la copropriété. Il suffit de donner une description de ces parties privées, surtout, de fixer la quote-part des parties communes afférentes à chaque bien privé.*

«2. A) Au § 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa, de l'article 577-4 proposé, supprimer les mots «l'estimation des biens privés».

B) Au § 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa, de l'article 577-4 proposé, remplacer le mot «relative» par le mot «relative.»

#### Justification

*Il n'y a aucune raison de procéder à une estimation des biens, car cette valeur est propre à chaque bien, dépend des circonstances de transmissions éventuelles, et des lois du marché.*

*Par contre, ce qui importe, c'est de préciser la valeur relative des biens les uns par rapport aux autres.*

*L'adjectif «relatif» rend mieux compte de ce critère que l'adjectif «respectif».*

*L'estimation des biens soulève de nombreuses difficultés en raison des multiples impondérables. En effet, la valeur d'un bien varie non seulement dans le temps, mais également en fonction de l'intérêt qu'on lui porte. Tout cela fait que la répartition des charges entre les copropriétaires est inutilement compliquée.*

*La suppression des mots «l'estimation des biens privés» devrait permettre au notaire de se consacrer à sa tâche principale, qui consiste à constater la volonté des parties, et de ne pas avoir à procéder, à leur place, à une estimation en vue de la répartition des charges.*

*Une simple description peut, dès lors, suffire, puisqu'il est question, dans ce cas, d'une analyse objective des biens, pour la réalisation de laquelle le notaire est la personne indiquée. Celui-ci devrait faire appel à un expert pour procéder à l'estimation du bien.*

*Les auteurs de l'amendement proposent également de supprimer les mots «en tenant compte de la valeur relative de ceux-ci».*

*Ces mots ne figuraient pas au projet de M. Munde-leer et n'ajoutent aucun élément positif au projet de loi. Au contraire, ils constituent un des points les plus contestables du texte du projet.*

*privatieve delen diende te vermelden. Men is pas later op dat idee gekomen. Het is evenwel niet duidelijk waarom die toevoeging noodzakelijk is. De schatting van de privatieve delen is niet onontbeerlijk voor de regeling van de problemen die verband houden met de medeëigendom. Het is voldoende dat een beschrijving wordt gegeven van die privatieve delen en vooral dat het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald dat aan ieder privatief goed is verbonden.*

«2. A) In het voorgestelde artikel 577-4, § 1, tweede lid, de woorden «de schatting van de privatieve delen» te doen vervallen.

B) In het voorgestelde artikel 577-4, § 1, tweede lid, de woorden «respectieve waarde» te vervangen door de woorden «relatieve waarde.»

#### Verantwoording

*Er is geen enkele reden om een schatting van de privatieve delen te doen, aangezien die waarde eigen is aan elk goed, en afhangt van omstandigheden met betrekking tot eventuele overdrachten en van de wetten van de markt.*

*Wel belangrijk is echter dat de relatieve waarde van de goederen in verhouding tot andere goederen wordt aangegeven.*

*Het adjectief «relatieve» beantwoordt beter aan dat criterium dan het adjectief «respectieve».*

*De schatting van de goederen brengt veel moeilijkheden mee, gelet op de vele imponderabilia. De waarde van een goed varieert immers, niet alleen in de tijd, maar ook op grond van het belang dat iemand aan een goed hecht. Dit alles maakt de verdeling van de lasten tussen de medeëigenaars nodeloos gecompliceerd.*

*De weglating van de woorden «de schatting van de privatieve delen» zou de notaris in staat moeten stellen zijn voornaamste taak te volbrengen, die erin bestaat de wil van de partijen te akteren en niet in hun plaats tot een schatting te moeten overgaan met het oog op de verdeling van de lasten.*

*Een gewone beschrijving kan bijgevolg volstaan omdat het dan een objectieve analyse van het goed betreft waarvoor de notaris de aangewezen persoon is. Voor de schatting van het goed zou hij een beroep moeten doen op een deskundige.*

*De indieners van het amendement stellen ook voor de woorden «daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan» te doen vervallen.*

*Deze woorden waren niet in het ontwerp van de heer Mundeleer opgenomen en voegen aan het wetsontwerp niets positiefs toe. Het gaat integendeel over een van de meest betwistbare punten van de tekst.*

Le ministre rappelle qu'il s'est engagé à examiner de façon objective tous les amendements déposés, mais qu'il y a une condition, à savoir que la discussion puisse être achevée dans un délai raisonnable.

Il était également convenu que le ministre indiquerait, au cours de la discussion, les amendements qu'il pourrait éventuellement approuver dans le but de corriger la forme ou le contenu du texte, et que la commission déciderait, sur la base de ceux-ci, et après concertation avec la Chambre, s'il fallait renvoyer le texte à cette dernière.

En ce qui concerne les amendements précités de MM. Hatry et consorts, le ministre déclare ce qui suit :

« En vertu du projet, les statuts de l'immeuble devront prévoir la fixation des quote-parts de chacun en fonction de la valeur des biens privés. Ceci est d'ailleurs logique: si un appartement vaut deux millions de francs, et un autre un million, il est normal que les droits à l'assemblée générale soient deux fois plus importants pour le premier que pour le second.

On n'a donc pas fait, comme dans la loi hollandaise, le choix des parts viriles (c'est-à-dire un copropriétaire, une voix).

En pratique, le notaire va donc recevoir de l'entrepreneur ou de l'architecte les plans de l'immeuble avec les différentes estimations, et les quote-parts dans les communs seront déterminées en fonction de la valeur. C'est d'ailleurs la pratique actuelle, non seulement en Belgique, mais aussi en France, au Luxembourg et en Italie.

La loi française requiert toutefois une stricte proportionnalité entre la valeur et la détermination des quote-parts.

Il en résulte en effet un nombre assez important de litiges.

C'est pourquoi le texte en projet se borne à dire que la détermination des quote-parts doit se baser sur la valeur. Il n'y a donc pas d'exigence rigoureuse de proportionnalité.

Dès lors que l'estimation doit figurer dans les statuts, l'on pourrait croire que cela permettrait de vérifier l'exacte proportion entre valeur et quote-part.

Dans cette perspective, le point A) du premier amendement pourrait être accepté.

Une autre raison justifiant d'accepter l'amendement est de faciliter la tâche des copropriétés existantes et donc des notaires, puisqu'en supprimant les mots en question, on évite le risque que les notaires soient obligés de reprendre tous les statuts existants et d'y intégrer l'estimation des biens privés.

De minister herinnert eraan dat hij er zich toe verbonden heeft alle ingediende amendementen objectief te bekijken, op voorwaarde dat de bespreking binnen een redelijke termijn zou kunnen worden afgesloten.

Er was ook afgesproken dat hij in de loop van de bespreking de amendementen zou aanduiden die hij eventueel zou kunnen aanvaarden om de vorm of de inhoud van de tekst te verbeteren en dat de Commissie op basis hiervan — en na overleg met de Kamer — zou beslissen of de tekst naar de Kamer moest worden teruggezonden.

Wat betreft de hierboven vermelde amendementen van de heer Hatry c.s. verklaart de minister hetgeen volgt :

« Krachtens het ontwerp zullen de statuten van het gebouw ieders aandeel moeten vaststellen op grond van de waarde van de privé delen. Dat is trouwens logisch: indien een appartement twee miljoen frank waard is en een ander een miljoen, is het normaal dat het eerste in de algemene vergadering twee keer zoveel rechten oplevert als het tweede.

Men heeft dus niet zoals in de Nederlandse wet, gekozen voor een aandeel per hoofd (dit wil zeggen één medeëigenaar, één stem).

In de praktijk zal de notaris dus van de ondernemer of de architect de plannen krijgen van het gebouw met de onderscheiden schattingen, en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten zullen worden vastgesteld op grond van de waarde. Dat is trouwens de bestaande praktijk, niet alleen in België, maar ook in Frankrijk, Luxemburg en Italië.

De Franse wet eist echter een stricte evenredigheid tussen de waarde en de aandelen.

Dat resulteert in een vrij groot aantal geschillen.

Daarom beperkt de ontworpen tekst zich ertoe te zeggen dat de aandelen moeten worden bepaald op basis van de waarde. Er is dus geen strenge evenredigheidseis.

Aangezien de schatting in de statuten moeten worden opgenomen, kan dit de indruk geven dat daardoor wellicht de juiste verhouding tussen de waarde en het aandeel kan worden bepaald.

Zo bekeken zou punt A) van het eerste amendement aanvaardbaar zijn.

Een andere reden die pleit voor het aanvaarden van het amendement is dat de taak van de bestaande medeëigenaars en dus van de notarissen zou worden vergemakkelijkt, aangezien door de betreffende woorden te schrappen het risico wordt vermeden dat de notarissen verplicht zijn alle bestaande statuten over te nemen en de schatting van de privé delen daarin onder te brengen.

Par contre, le reste du texte (à savoir que le nombre de quote-parts dépend de la valeur) doit être maintenu.

La variante figurant dans le second amendement, et visant à remplacer le mot « *respective* » par le mot « *relative* » ne peut davantage être admise.

Il s'agit en effet d'une terminologie issue du droit comparé, et consacrée par la pratique notariale actuelle.

Un membre déclare que son groupe n'a aucune intention dilatoire; son but est que le projet — avec sa composante principale, qui est l'attribution de la personnalité juridique à l'association des copropriétaires — entre en vigueur, parce qu'il s'agit là d'un progrès considérable.

Cependant, son groupe poursuit aussi la défense de l'intérêt général, tant des copropriétaires que des locataires et des opérateurs du secteur immobilier, qui auront de grosses difficultés face à certaines des dispositions du projet.

L'intervenant remercie le ministre de sa précision, selon laquelle les mots « *en tenant compte de* » n'ont aucunement le sens de « *proportionnellement à* ». Ces derniers mots figurent dans des législations étrangères, et suscitent de nombreux conflits.

Un autre membre remarque que, si l'on supprime les mots « *l'estimation des biens privés* », il faut clairement préciser de quelle façon l'on fixera les valeurs respectives, étant donné que les copropriétaires sont obligés de fixer ces valeurs dans l'acte de base.

Le ministre répond que c'est le notaire qui, par tous moyens utiles (promoteur, architecte, ...), devra recueillir des éléments objectifs lui permettant d'apprécier la valeur des biens, et donc de déterminer à la fois les quote-parts et les charges de copropriété, comme cela se fait d'ailleurs déjà aujourd'hui.

Ce que l'on veut éviter, c'est que cela soit fixé dans l'acte, et que l'on doive en outre établir à nouveau tous les actes existants.

Un commissaire conclut que deux appartements identiques auront la même valeur pour ce qui concerne la répartition des charges.

Le ministre répond que deux appartements ne sont jamais totalement identiques (différence d'étage, ou d'exposition au soleil, ...).

Il ajoute qu'il y a lieu de se référer à la pratique notariale actuelle en la matière.

\*  
\* \*

Le point A du premier amendement de MM. Hatry et consorts est adopté à l'unanimité des 17 membres présents et le point B de ce même amendement est rejeté par 11 voix contre 4 et 2 abstentions.

Bijgevolg moet de rest van de tekst (namelijk dat het aantal aandelen afhangt van de waarde) behouden blijven.

De variante in het tweede amendement waarbij de woorden « *respective waarde* » zouden worden vervangen door de woorden « *relatieve waarde* » kan evenmin worden aanvaard.

Het gaat immers om een terminologie uit de rechtsvergelijking die ook door het notariaat wordt gebruikt.

Een lid verklaart dat zijn fractie geen verdragingsmanoeuvres beoogt; haar doel is dat het ontwerp met zijn hoofdbestanddeel — namelijk het toekennen van de rechtspersoonlijkheid aan de vereniging van medeëigenaars — in werking treedt, omdat het een grote stap vooruit betekent.

Zijn fractie blijft echter ook het algemeen belang verdedigen, zowel van de medeëigenaars als van de huurders en van degenen die actief zijn in de vastgoedsector, die grote moeilijkheden zullen hebben met een aantal bepalingen van het ontwerp.

Spreker dankt de minister voor zijn verduidelijking dat de woorden « *rekening houdend met* » niet de betekenis hebben van « *naar evenredigheid van* ». Deze laatste woorden staan in buitenlandse wetgevingen en leiden tot tal van geschillen.

Een ander lid merkt op dat, als men de woorden « *de schatting van de privédeelen* » doet vervallen, er dan duidelijk moet worden bepaald op welke wijze de respectieve waarden worden vastgesteld, vermits de medeëigenaars verplicht worden deze waarden in de basisakte vast te stellen.

De minister antwoordt dat de notaris met alle middelen (projectontwikkelaar, architect) de objectieve elementen zal moeten bijeenbrengen die hem in staat stellen de waarde van de goederen te schatten en dus tegelijkertijd de aandelen en de lasten van de medeïgendom te bepalen zoals dat ook thans reeds geschiedt.

Men wil voorkomen dat dit wordt vastgelegd in de akte en dat alle bestaande akten opnieuw moeten worden opgemaakt.

Een lid besluit dat twee gelijke appartementen dezelfde waarde zullen hebben wat betreft de verdeling van de lasten.

De minister antwoordt dat twee appartementen nooit volledig identiek zijn (andere verdieping, meer of minder zonlicht).

Hij voegt eraan toe dat in dit verband naar de bestaande notariële praktijken kan worden verwezen.

\*  
\* \*

Het eerste amendement van de heer Hatry c.s. wordt, wat het punt A betreft, aangenomen bij eenparigheid van de 17 aanwezige leden en, wat het punt B betreft, verworpen met 11 tegen 4 stemmen, bij 2 onthoudingen.



Le point A du deuxième amendement n'est pas mis aux voix et le point B de ce même amendement est rejeté par 11 voix contre 4 et 2 abstentions.

\*  
\* \*

M. Hatry et consorts déposent l'amendement suivant:

« Supprimer le 4<sup>o</sup> du § 1<sup>er</sup> de l'article 577-4 proposé. »

#### Justification

*De la manière dont le texte est libellé, il semble que le mode de nomination du syndic doive obligatoirement figurer dans le règlement de copropriété. Or, l'article 577-8 du projet prévoit expressément le cas où le syndic n'est pas désigné par le règlement de copropriété. Ces deux dispositions semblent contradictoires. Il y a donc lieu de supprimer la référence obligatoire au syndic dans le règlement de copropriété. Cette formule présente en outre la souplesse, pour les immeubles de taille relativement modeste, d'envisager la gestion réalisée par les copropriétaires eux-mêmes.*

L'auteur de l'amendement remercie le ministre d'avoir dit clairement qu'il ne comptait pas mettre fin à la pratique selon laquelle, dans les petites et moyennes copropriétés, ce pourrait être un copropriétaire qui assume la fonction de syndic.

L'intervenant souligne que, dans cette perspective, il faudra examiner attentivement le dispositif selon lequel le syndic ne peut pas être le mandataire d'un copropriétaire.

Cela n'exclut-il pas aussi, par extension, que le syndic soit un copropriétaire?

Cela implique aussi que la disposition proposée par un autre amendement, et visant à introduire un code de déontologie pour le syndic, s'applique également au copropriétaire, qui ne peut pas non plus, s'il est syndic, échapper aux règles qui évitent des intérêts contradictoires entre les deux fonctions.

Enfin, il faudrait vérifier si certaines dispositions de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier (*Moniteur belge* du 13 octobre 1993) ne rendent pas très difficile l'exercice de la fonction de syndic par un copropriétaire (voir l'annexe C).

Het tweede amendement wordt, wat het punt A betreft, niet in stemming gebracht en, wat het punt B betreft, verworpen met 11 tegen 4 stemmen, bij 2 onthoudingen.

\*  
\* \*

De heer Hatry c.s. dient het volgende amendement in:

« In § 1 van het voorgestelde artikel 577-4, het 4<sup>o</sup> te doen vervallen. »

#### Verantwoording

*Zoals de tekst nu is geformuleerd moet het reglement van medeëigendom melding maken van de wijze van benoeming van de syndicus. Artikel 577-8 van het ontwerp voorziet evenwel uitdrukkelijk in het geval waarin de syndicus niet in het reglement van medeëigendom is aangesteld. Beide bepalingen lijken dus tegenstrijdig. De verwijzing naar de verplichte vermelding van de wijze van benoeming van de syndicus in het reglement van medeëigendom moet dus worden geschrapt. Zo wordt het bovendien voor de kleinere gebouwen mogelijk een formule te overwegen waarbij het beheer wordt waargenomen door de medeëigenaars zelf.*

De indiener van het amendement dankt de minister omdat deze duidelijk heeft gesteld niet van plan te zijn een einde te maken aan de praktijk dat in kleine en middelgrote medeëigendommen een medeëigenaar als syndicus kan optreden.

Spreker onderstreept dat vanuit deze gezichtshoek de bepaling dat de syndicus niet als lasthebber van een medeëigenaar kan worden aangesteld, grondig moet worden onderzocht.

Betekent het bij uitbreiding ook niet dat een medeëigenaar geen syndicus kan zijn?

Dat betekent ook dat de in een ander amendement voorgestelde bepaling, die een plichtenleer voor de syndicus wil invoeren, ook van toepassing is op de medeëigenaar die, indien hij syndicus is, zich niet kan onttrekken aan de regels die strijdige belangen tussen de twee hoedanigheden willen vermijden.

Ten slotte zou moeten worden nagegaan of sommige bepalingen van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar (*Belgisch Staatsblad*, 13 oktober 1993) de uitoefening van de functie van syndicus door een medeëigenaar niet erg bemoeilijken (zie bijlage C).

Le ministre répond comme suit :

1) En ce qui concerne l'amendement relatif à l'article 577-4, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, 4<sup>o</sup>

Une chose est de désigner un syndic, une autre de prévoir une procédure de désignation. Ce n'est pas parce que l'on dispose d'une loi électorale que l'on peut se passer d'élections. Ce que doit en tout cas déterminer le règlement de copropriété, c'est la « loi électorale » du syndic. C'est ce que vise l'article 577-4, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, 4<sup>o</sup>. Le règlement peut, en outre, désigner un syndic, mais cette désignation ne sera valable que jusqu'à la prochaine assemblée générale.

2) En ce qui concerne le syndic

L'arrêté royal évoqué règle le statut, protège le titre professionnel et règle l'exercice de la profession d'agent immobilier, et donc de syndic professionnel.

La loi ne prévoit aucun incitant pour que les syndics soient des professionnels. Elle laisse à la nature des choses, et donc à la pratique la plus courante, le soin de désigner le syndic. Celui-ci sera très souvent, comme cela se fait aujourd'hui, l'un des copropriétaires.

Le syndic ne peut pas être le mandataire d'un autre copropriétaire à l'assemblée générale, mais il peut être un copropriétaire, et il peut exercer lui-même le droit de vote lié à sa copropriété.

L'arrêté royal prévoit que les syndics non professionnels ne tombent pas dans son champ d'application (art. 4, 2<sup>o</sup>).

Le commissaire souligne que l'arrêté royal en question est très elliptique en ce qui concerne la déontologie, et notamment l'élimination des intérêts contradictoires (intérêt particulier du syndic et intérêt des copropriétaires), par rapport à ce que la loi a prévu par exemple pour les administrateurs de sociétés.

L'amendement de M. Hatry et consorts est retiré à la lumière des explications du ministre.

\*  
\* \*

A cette même disposition, M. Pataer dépose l'amendement suivant :

« A l'article 577-4, § 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, proposé :

A) dans le texte néerlandais, remplacer le mot « syndic » par le mot « bestuurder » et les mots « de lastgeving » par les mots « zijn mandaat. »

De minister antwoordt wat volgt :

1) Wat betreft het amendement op artikel 577-4, § 1, derde lid, 4<sup>o</sup>.

De syndicus aanwijzen is één zaak, voorzien in een procedure voor die aanwijzing is een tweede. Het is niet omdat er een kieswet is dat men zonder verkiezingen kan. Wat het reglement van medeëigendom zeker moet bepalen is de « kieswet » van de syndicus. Artikel 577-4, § 1, derde lid, 4<sup>o</sup>, beoogt dit. Het reglement kan voorts een syndicus aanwijzen, maar deze aanwijzing zal slechts geldig zijn tot de volgende algemene vergadering.

2) Wat de syndicus betreft

Het bovenbedoelde koninklijk besluit regelt het statuut, beschermt de beroepstitel en regelt de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, en dus van beroepssyndicus.

De wet voorziet in geen enkele stimulus opdat de syndici vaklui zijn. Wat het aanwijzen van de syndicus betreft, laat zij de gebruikelijke praktijken onverlet. De syndicus zal, zoals thans het geval is, vaak één van de medeëigenaars zijn.

De syndicus kan niet de lasthebber zijn van een andere medeëigenaar op de algemene vergadering, maar hij kan een medeëigenaar zijn en zelf het stemrecht uitoefenen dat aan die medeëigendom verbonden is.

Het koninklijk besluit bepaalt dat de niet-professionele syndici buiten zijn werkingssfeer vallen (art. 4, 2<sup>o</sup>).

Het lid onderstreept dat het bedoelde koninklijk besluit vaag blijft met betrekking tot de plichtenleer, met name het uitbannen van tegenstrijdige belangen (particulier belang van de syndicus en belang van de medeëigenaar), in vergelijking met hetgeen in de wet is bepaald, bijvoorbeeld inzake bestuurders van vennootschappen.

Tengevolge van de uitleg van de minister trekt de heer Hatry zijn amendement in.

\*  
\* \*

Bij dezelfde bepaling dient de heer Pataer het volgende amendement in :

« In het voorgestelde artikel 577-4, § 1, 4<sup>o</sup> :

A) in de Nederlandse tekst, het woord « syndic » te vervangen door het woord « bestuurder » en de woorden « de lastgeving » te vervangen door de woorden « zijn mandaat. »

## Justification

*Le mot « syndicus » a une consonance trop étrangère et est, par ailleurs, difficilement applicable à une femme. Le terme « bestuurder » indique plus précisément quel est le contenu du mandat de l'intéressé: il est chargé de l'administration journalière de la copropriété.*

*Il est préférable de remplacer « lastgeving » par « mandaat », afin de conformer le texte de cet article à celui de l'article 577-8, § 1<sup>er</sup>.*

*B) insérer, après les mots « de nomination », les mots « et de révocation. »*

## Justification

*Il est logique que le règlement prévoie non seulement le mode de nomination, mais aussi celui de révocation du syndic.*

L'auteur ajoute que la première partie de l'amendement A) n'est pas fondamentale.

Le mot « syndicus » utilisé dans le texte néerlandais présente l'avantage d'être utilisé.

L'auteur a proposé de le remplacer par le mot « bestuurder ».

Après mûre réflexion, il estime que « bestuurder » est trop général; il propose donc de remplacer le mot « syndicus » par le mot « huismeester », qui est, selon le dictionnaire Van Dale, un synonyme du mot « syndicus ».

Le ministre répond que le mot « syndicus » est généralement admis et qu'il convient donc de le conserver.

En outre, le terme « bestuurder » pourrait être traduit par « administrateur »; il est d'ailleurs souvent utilisé dans le cadre des décisions judiciaires.

En utilisant ce mot, on donnerait l'impression de vouloir « professionnaliser » cette fonction.

Un membre fait observer que l'on pourrait aussi envisager d'utiliser le mot « gérant »; cependant, le « gérant » est inférieur au syndic dans l'ordre hiérarchique.

L'amendement tendant à remplacer le mot « syndicus » par le mot « bestuurder » est retiré par son auteur.

La seconde partie de l'amendement A), qui vise à remplacer, dans le texte néerlandais, les mots « de lastgeving » par les mots « zijn mandaat », est adoptée à l'unanimité des 17 membres présents.

## Verantwoording

*Het woord « syndicus » heeft een te vreemde bijklank en is overigens moeilijk bruikbaar voor een vrouw. Met het woord « bestuurder » wordt meer precies aangegeven welke de inhoud is van het mandaat van de betrokkene: hij is belast met het dagelijks beheer van de medeïgendom.*

*« Lastgeving » wordt beter vervangen door « mandaat » ten einde de tekst van dit artikel in overeenstemming te brengen met de tekst van artikel 577-8, § 1.*

*B) na het woord « benoeming » in te voegen de woorden « en ontslag. »*

## Verantwoording

*Het is logisch dat niet alleen de wijze van benoeming, maar ook de wijze van ontslag van de bestuurder (syndicus) in het reglement wordt opgenomen.*

De indiener voegt hieraan toe dat het amendement A), eerste deel, niet fundamenteel is.

Het woord « syndicus » heeft als voordeel dat het gebruikt wordt.

De indiener stelde voor het door het woord « bestuurder » te vervangen.

Bij nader toezien is hij van mening dat dit laatste woord te algemeen is; hij stelt dus voor het woord « syndicus » te vervangen door het woord « huismeester », dat in het woordenboek Van Dale als synoniem bij het woord « syndicus » staat.

De minister antwoordt dat dit laatste woord algemeen aanvaard is. Hij is van mening dat het dus moet behouden blijven.

Het woord « bestuurder » zou bovendien als « administrateur » kunnen worden vertaald; het wordt trouwens gebruikt met betrekking tot de gerechtelijke beslissingen.

Door dit woord te gebruiken zou men de indruk geven dat men deze taak wil « professionaliseren ».

Een lid merkt op dat ook zou kunnen worden overwogen het woord « gérant » te gebruiken; de « gérant » staat op de hiërarchische ladder echter lager dan de syndicus.

Het amendement strekkende tot de vervanging van het woord « syndicus » door het woord « bestuurder » wordt ingetrokken.

Het tweede deel van het amendement A), dat ertoe strekt de woorden « de lastgeving » te vervangen door de woorden « zijn mandaat », wordt aangenomen met eenparigheid van de 17 aanwezige leden.

En ce qui concerne l'amendement B), un commissaire fait observer que la question visée est réglée par le Code civil; la révocation se fait «*ad nutum*»; l'assemblée générale peut à tout moment mettre fin au mandat.

En conséquence, l'amendement B) est retiré par son auteur.

\*  
\* \*

L'intervenant suivant désire savoir si un syndic peut gérer différents immeubles et si une personne morale (par exemple une société anonyme) peut également être syndic.

Dans l'affirmative, il faut souligner que la responsabilité du syndic se limite alors à son apport, ce qui n'est pas le cas lorsqu'il exerce son activité en tant qu'indépendant. Dans cette dernière éventualité, il est responsable à concurrence de l'ensemble de son patrimoine.

Le ministre répond comme suit :

1) si le syndic est copropriétaire dans chacun des immeubles, il peut multiplier les fonctions de syndic; s'il est syndic dans 20 immeubles, en n'étant copropriétaire que dans l'un d'eux, il devient un syndic professionnel et est comme tel soumis à l'arrêté royal du 6 septembre 1993;

2) la possibilité existe pour une personne morale d'exercer le rôle de syndic, mais il s'agit alors d'une activité professionnelle soumise elle aussi à l'arrêté royal.

Pour le surplus, rien ne change par rapport à la pratique actuelle.

Il convient de souligner que, lors de la discussion à la Chambre, une autre réponse avait été donnée à cette question parce que l'arrêté n'était pas encore paru à l'époque.

M. Lozie dépose l'amendement suivant :

«*Dans le texte néerlandais du projet, remplacer les mots « huishoudelijk reglement » par les mots « reglement van orde. »*»

Le ministre et la commission marquent leur accord.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Lozie est adopté à l'unanimité des 17 membres présents.

\*  
\* \*

Met betrekking tot het amendement B), merkt een lid op dat deze aangelegenheid in het Burgerlijk Wetboek wordt geregeld; het ontslag gebeurt «*ad nutum*»; de algemene vergadering kan op ieder ogenblik een einde maken aan de lastgeving.

Bijgevolg wordt het amendement B) ingetrokken.

\*  
\* \*

Een volgende spreker wenst te weten of een syndicus verschillende gebouwen kan beheren en of een rechtspersoon (bijvoorbeeld een naamloze vennootschap) ook syndicus kan zijn.

In bevestigend geval, moet worden beklemtoond dat de verantwoordelijkheid van de syndicus dan beperkt kan worden tot zijn inbreng, hetgeen niet het geval is wanneer hij zijn activiteit als zelfstandige uitvoert. In dit laatste geval is hij verantwoordelijk met het geheel van zijn vermogen.

De minister antwoordt wat volgt :

1) indien de syndicus medeëigenaar is in elk van de gebouwen, kan hij de functies van syndicus cumuleren; indien hij syndicus is in twintig gebouwen, en in slechts één daarvan medeëigenaar, wordt hij een beroepssyndicus en is hij als dusdanig onderworpen aan het koninklijk besluit van 6 september 1993;

2) de mogelijkheid bestaat dat een rechtspersoon de functie van syndicus uitoefent, maar ook dan gaat het om een beroepsactiviteit die onder het koninklijk besluit valt.

Voor het overige verandert er niets in vergelijking met de bestaande praktijk.

Er zij onderstreept dat bij de bespreking in de Kamer een ander antwoord op deze vraag werd gegeven omdat het koninklijk besluit toen nog niet was verschenen.

De heer Lozie dient het volgende amendement in :

«*In de Nederlandse tekst van het ontwerp de woorden « huishoudelijk reglement » te vervangen door de woorden « reglement van orde. »*»

De minister en de Commissie stemmen hiermee in.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Lozie wordt aangenomen bij eenparigheid van de 17 aanwezige leden.

\*  
\* \*

## Sous-section II

De la personnalité juridique de l'association  
des copropriétaires

— Article 577-5 (nouveau)

En ce qui concerne le § 3 de cet article, un membre remarque que le patrimoine de l'association des copropriétaires comprend que des meubles.

Qu'arrive-t-il en cas de saisie-exécution à l'encontre d'un des copropriétaires?

Le ministre déclare que la réponse à cette question se trouve au § 4.

En vertu de cette disposition, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie, sans préjudice de l'article 577-9, § 5, sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Au contraire, si un copropriétaire est condamné à titre individuel, l'exécution est poursuivie sur son propre patrimoine, et, en ce qui concerne la copropriété, elle peut être poursuivie uniquement sur le bien privatif de ce propriétaire et sur sa quote-part des parties communes.

A propos des articles 577-4 et 577-5, un membre souligne que le projet entraînera des bouleversements parce que beaucoup de règlements de copropriété sont faits sous seing privé; désormais, ils devront être établis par acte authentique, et les actes de base devront être revus.

On va dès lors toucher à des situations qui ne posaient pas de problème, ce qui entraînera la passation d'une multitude d'actes notoriés.

Le Gouvernement va-t-il prévoir un taux fixe — et non proportionnel — pour toutes ces prestations notariales?

Le ministre répond qu'il n'existe pas de droit d'enregistrement en la matière.

Quant aux honoraires des notaires, il appartient à ceux-ci de les fixer.

De plus, comme cela a déjà été souligné à propos de la suppression des mots « *l'estimation des biens privés* », les copropriétés existantes ne devront pas s'adresser à un notaire par suite de l'entrée en vigueur de la loi.

Un autre membre remarque qu'en vertu de l'article premier de la loi hypothécaire, modifiée par la loi de 1924 sur la copropriété, l'acte de base de la copropriété doit toujours être un acte authentique. Cette obligation est maintenue, avec la différence que l'acte comportera plus de données, ce qui n'entraînera cependant pas de frais supplémentaires.

## Onderafdeling II

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging  
van medeëigenaars

— Artikel 577-5 (nieuw)

In verband met paragraaf 3 van dit artikel merkt een lid op dat het patrimonium van de vereniging van medeëigenaars enkel uit roerende goederen bestaat.

Wat gebeurt er bij uitvoerend beslag tegen een van de medeëigenaars?

De minister verklaart dat het antwoord op deze vraag te vinden is in § 4.

Krachtens deze bepaling kan, onverminderd artikel 577-9, § 5, de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Als het integendeel een medeëigenaar is die ten individuele titel wordt veroordeeld, wordt de tenuitvoerlegging gedaan op zijn eigen patrimonium en, wat de medeëigendom betreft, kan ze enkel slaan op het privatieve deel van die eigenaar en op zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Met betrekking tot de artikelen 577-4 en 577-5 merkt een lid op dat het ontwerp verwarring zal scheppen omdat heel wat reglementen van medeëigendom bij onderhandse akte tot stand zijn gekomen. Voortaan moeten die ook in een authentieke akte worden vastgesteld en moeten de basisakten worden herzien.

Men zal bijgevolg toestanden aanpakken waar nog geen problemen bestonden. Zo zullen er heel wat authentieke akten verleden moeten worden.

Wil de Regering een vast tarief en niet een proportioneel tarief invoeren voor al die prestaties van de notaris?

De minister antwoordt dat daarop geen registratierechten worden geheven.

Voorts moeten de notarissen maar zelf hun honorarium bepalen.

Zoals reeds werd opgemerkt in verband met de woorden « *schatting van de privatieve delen* » hoeft voor de bestaande medeëigendommen bij de inwerkingtreding van deze wet geen beroep te worden gedaan op een notaris.

Een ander lid merkt op dat, krachtens artikel 1 van de hypotheekwet, gewijzigd door de wet van 1924 op het appartementsrecht, de basisakte van de medeëigendom altijd een authentieke akte moet zijn. Deze verplichting blijft behouden, met dit verschil dat de akte nu meer gegevens zal bevatten. Hieruit vloeien echter geen bijkomende kosten voort.

Un membre ajoute que l'assemblée générale décidera des dispositions à prendre pour l'avenir.

Si nécessaire, un acte de base modificatif pourra être passé devant le notaire. Il n'y aura, toutefois, pas d'obligation.

### Sous-section III

#### De l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis

— Article 577-6 (nouveau)

§ 2. M. Pataer dépose l'amendement suivant :

« A l'article 577-6, § 2, proposé, ajouter in fine les mots « ou à l'invitation du conseil de gérance. »

#### Justification

*Comme la création d'un conseil de gérance fait partie des possibilités, en vertu de l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, c), il semble logique que le conseil de gérance puisse, le cas échéant, convoquer à tout moment une assemblée générale, d'autant plus que le syndic a, lui aussi, cette compétence (voir l'article 577-8, § 3, 1<sup>o</sup>).*

Le ministre répond comme suit :

« Le projet organise trois modes de convocation de l'assemblée générale :

- 1) par le syndic;
- 2) 20 p.c. au moins des copropriétaires;
- 3) par le juge de paix.

Le projet se veut le droit commun minimal de la copropriété. Rien n'empêche les parties dans les statuts de s'accorder sur d'autres choses.

Le projet n'impose pas la constitution d'un conseil de gérance, mais l'assemblée générale peut en instituer un et fixer ses compétences. Il est donc logique que le projet ne prévoit pas que l'assemblée générale puisse être convoquée à la demande du conseil de gérance.

Or, on pourrait déduire de l'amendement qu'un tel conseil doit nécessairement exister.

Si, dans les grandes copropriétés, l'assemblée générale estime qu'il faut un conseil de gérance, elle peut aussi prévoir que, parmi les compétences de ce dernier, figurera la convocation de l'assemblée générale. Le conseil de gérance est alors une sorte de mandataire de l'assemblée générale, et comme tel, il aurait naturellement dans ses attributions de pouvoir convoquer l'assemblée générale. »

Een lid voegt hieraan toe dat de algemene vergadering zal beslissen wat er in de toekomst zal gebeuren.

Zo nodig kan dan een wijzigende basisakte bij de notaris worden verleden, maar dit is geen verplichting.

### Onderafdeling III

#### Beheer van het gebouw of van de groep van gebouwen

— Artikel 577-6 (nieuw)

§ 2. De heer Pataer dient het volgende amendement in :

« Aan het voorgestelde artikel 577-6, § 2, toe te voegen de woorden « of op verzoek van de beheerraad. »

#### Verantwoording

*Vermits volgens artikel 577-7, § 1, 1<sup>o</sup>, c), de oprichting van een beheerraad tot de mogelijkheden behoort, lijkt het logisch dat, in voorkomend geval, de beheerraad een algemene vergadering te allen tijde kan bijeenroepen. Te meer dat ook de syndicus die bevoegdheid heeft (zie artikel 577-8, § 3, 1<sup>o</sup>).*

De minister antwoordt als volgt :

« Het ontwerp bepaalt dat de algemene vergadering op drie manieren kan worden bijeengeroepen :

- 1) door de syndicus;
- 2) door ten minste 20 pct. van de medeëigenaars;
- 3) door de vrederechter.

Het ontwerp wil voorzien in een minimale juridische regeling van de medeëigendom. Niets belet dat de partijen in de statuten afspraken maken over andere zaken.

Het ontwerp stelt de oprichting van een raad van beheer niet verplicht, maar de algemene vergadering kan er een instellen en er de bevoegdheden van vastleggen. Het is dus logisch dat het ontwerp niet bepaalt dat de algemene vergadering kan worden bijeengeroepen op verzoek van de raad van beheer.

Uit het amendement zou men kunnen afleiden dat het bestaan van zodanige raad onontbeerlijk is.

Indien de algemene vergadering in grote medeëigendommen van oordeel is dat er een raad van beheer nodig is, kan zij ook bepalen dat een van de bevoegdheden daarvan het bijeenroepen van de algemene vergadering zal zijn. De raad van beheer is dan een soort lasthebber van de algemene vergadering en als dusdanig zal het bijeenroepen van de algemene vergadering tot de bevoegdheden van de raad behoren. »

Le ministre demande donc le rejet de l'amendement.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Pataer est adopté par 16 voix et 1 abstention.

\*  
\* \*

M. Hatry et consorts déposent l'amendement suivant à l'article 577-6, § 2:

« Compléter le § 2 de l'article 577-6 proposé par le texte suivant:

« si la copropriété comporte au moins 15 lots, et possédant au moins 30 p.c. des quotes-parts dans le cas où la copropriété comporte moins de lots. »

#### Justification

Faire convoquer l'assemblée générale par 20 p.c. des quotes-parts dans les parties communes peut se concevoir dans les grandes copropriétés où un tel pourcentage ne peut être représenté que par un nombre relativement important de copropriétaires. Tel n'est pas le cas dans les copropriétés de moindre importance, comportant 10 ou 15 appartements. Dans ce dernier cas, un nombre fort limité de copropriétaires pourront provoquer l'assemblée générale, ce qui peut être extrêmement gênant sous l'angle des coûts.

L'amendement propose donc, pour ces petites copropriétés, d'augmenter le pourcentage requis pour la convocation de l'assemblée.

Il y a lieu d'éviter en tout cas des convocations vexatoires, qui peuvent survenir lorsque ce pourcentage est fixé trop bas.

Les auteurs pensent même que, dans l'esprit de leurs amendements, et dans la mesure où l'on aurait par exemple fixé un seuil minimal au-dessous duquel la loi ne s'appliquerait pas, ce dispositif proposé ne devrait pas s'appliquer non plus. Ainsi, s'il y a 5 appartements, 1 copropriétaire (= 1/5) pourrait convoquer seul l'Assemblée générale, avec les frais que cela entraîne.

Si le ministre n'accepte pas une « franchise » au-dessous d'un certain seuil, il faudra disposer d'un texte faisant la distinction entre les copropriétés se situant au-dessus et au-dessous d'un seuil déterminé.

L'amendement a pour but de fixer ces seuils, bien que les auteurs préfèrent le système de la franchise.

De minister vraagt dus dat het amendement zou worden verworpen.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Pataer wordt aangenomen met 16 stemmen bij 1 onthouding.

\*  
\* \*

Bij artikel 577-6, § 2, wordt door de heer Hatry c.s. het volgende amendement ingediend:

« Paragraaf 2 van het voorgestelde artikel 577-6 aan te vullen met de woorden:

« indien de medeëigendom betrekking heeft op ten minste 15 kavels, en die ten minste 30 pct. van de aandelen bezitten indien de medeëigendom betrekking heeft op minder kavels. »

#### Verantwoording

Het bijeenroepen van de algemene vergadering op verzoek van een of meer medeëigenaars die 20 pct. van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten, is denkbaar bij grote gebouwen waar een dergelijk percentage slechts kan worden bereikt door een vrij groot aantal medeëigenaars. Dat is niet het geval wanneer het gaat om kleinere gebouwen met 10 tot 15 appartementen. In dit laatste geval zouden een zeer beperkt aantal medeëigenaars de algemene vergadering kunnen bijeenroepen, wat uiterst vervelend kan zijn vanuit het oogpunt van de kosten.

In het amendement wordt dus, voor die kleinere gebouwen, een hoger percentage voorgesteld om de algemene vergadering te kunnen bijeenroepen.

Vexatoire bijeenroepingen, die kunnen voorkomen wanneer een te laag percentage wordt vastgesteld, dienen te worden vermeden.

De indieners menen zelfs dat, indien er een minimumgrens zou zijn vastgesteld onder welke de wettelijke regeling niet van toepassing zou zijn, hun amendement achterwege zou kunnen blijven. Indien er bij deze tekst immers vijf appartementen zijn, dan zou één medeëigenaar (= 1/5) zelfstandig de algemene vergadering kunnen bijeenroepen met alle kosten daaraan verbonden.

Indien de minister de niet-toepassing onder een bepaalde drempel niet aanvaardt, zou er toch een tekst moeten komen die de grens trekt tussen de medeëigendommen die onder en die welke boven een bepaalde drempel blijven.

Het amendement heeft tot doel daarin te voorzien, hoewel de indieners een absolute minimumdrempel verkiezen.

Le ministre déclare qu'il n'est pas favorable à l'amendement, car celui-ci complique sensiblement le texte, tout en modifiant peu de choses quand au fond.

De plus, il ne faut pas exagérer les difficultés liées à la convocation de l'assemblée générale.

Enfin, le ministre rappelle la critique formulée par les auteurs de l'amendement au sujet de la surcharge des juges de paix. Il ne faut pas oublier que tous ceux qui ne sont pas dans les conditions requises pour convoquer l'assemblée générale, et qui estiment injustifié le refus de procéder à cette convocation, pourront saisir le juge de paix.

Le ministre estime dès lors qu'il vaut mieux leur permettre d'imposer la convocation, sans devoir engager une procédure.

M. Hatry déclare qu'il retirera éventuellement l'amendement, si une solution acceptable est trouvée pour les petites copropriétés.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Hatry et consorts est rejeté par 13 voix contre 4.

\*  
\* \*

— § 5. A cette disposition, M. Hatry et consorts déposent l'amendement suivant:

« Au § 5 de l'article 577-6 proposé, supprimer le deuxième alinéa. »

#### Justification

*Le projet comporte une limitation absolue de la puissance de vote, même si celle-ci est constituée partiellement par l'obtention de mandats conférés par d'autres copropriétaires. On peut se demander pourquoi cette limitation est introduite dans le présent texte alors que par ailleurs, dans le domaine des sociétés commerciales, on vient précisément de rétablir l'égalité absolue de tous les actionnaires au sein de l'assemblée générale d'une société, en supprimant les blocages qui existaient précédemment en matière de puissance de vote.*

*Cette disposition est une atteinte au droit de propriété, alors que les copropriétaires, qui se trouveraient minoritaires, disposent dans le texte proposé de garanties à même de parer à d'éventuels abus.*

L'auteur de l'amendement rappelle à ce sujet que, dans le passé, on a pris à de nombreuses reprises des dispositions qui, par exemple en matière de droit des

De minister verklaart dat hij geen voorstander is van het amendement, omdat dit de tekst aanzienlijk ingewikkelder maakt, en fundamenteel weinig verandert.

Bovendien mogen de moeilijkheden verbonden aan het bijeenroepen van de algemene vergadering niet worden overdreven.

De minister wijst op de kritiek die werd uitgebracht door de indieners van het amendement in verband met de overbelasting van de vrederechters. Er mag niet worden vergeten dat al degenen die niet aan de vereiste voorwaarden voldoen om de algemene vergadering bijeen te roepen, en die de weigering van deze bijeenroeping als ongegrond beschouwen, zich tot de vrederechter zullen kunnen wenden.

Hij meent dan ook dat het beter is dat zij de bijeenroeping kunnen afdwingen, zonder naar de rechter te moeten stappen.

De heer Hatry stelt dat hij zijn amendement zal intrekken indien een aanvaardbare oplossing wordt gevonden voor de kleine medeëigendommen.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Hatry c.s. wordt verworpen met 13 tegen 4 stemmen.

\*  
\* \*

— § 5. Bij deze bepaling dient de heer Hatry c.s. het volgende amendement in:

« In het voorgestelde artikel 577-6, § 5, het tweede lid te doen vervallen. »

#### Verantwoording

*Het ontwerp bevat een absolute beperking van het aantal stemmen in één hand, zelfs indien dat gedeeltelijk gebeurt door het verkrijgen van mandaten verleend door andere medeëigenaars. Men kan zich afvragen waarom deze beperking wordt ingevoerd in deze tekst, terwijl bij de handelsvennootschappen de absolute gelijkwaardigheid van alle aandeelhouders binnen de algemene vergadering van de vennootschap is hersteld en de remmen die vroeger bestonden inzake het aantal stemmen in één hand zijn afgeschaft.*

*De voorgestelde bepaling tast het eigendomsrecht aan. Aan de medeëigenaars die in de minderheid zijn, biedt de ontwerp-tekst waarborgen om eventuele misbruiken tegen te gaan.*

De indiener van het amendement herinnert er daarbij aan dat in het verleden herhaaldelijk bepalingen zijn uitgevaardigd, bijvoorbeeld in het vennoot-



sociétés, limitaient le pouvoir de vote dans les assemblées générales des sociétés anonymes. On a pu constater à quel point un tel dispositif était injuste, inefficace, et médiocre quant aux performances des entreprises belges, qui voyaient souvent les groupes qui les contrôlaient n'être pas à même d'exercer normalement le pouvoir de vote qui aurait dû être le leur.

Ce système a d'ailleurs été aboli en 1991.

Or, le texte du projet le rétablit en matière de copropriété.

Cela ne paraît pas souhaitable, car il n'y a pas de raison de limiter les pouvoirs, d'autant plus que l'on peut aussi agir par mandataire. Les auteurs de l'amendement ne voient pas comment on peut justifier ce plafond de 50 p.c. alors que, financièrement, ce plafond n'existe pas.

Un autre membre déclare qu'il ne peut pas soutenir l'amendement, car il existe aussi une certaine solidarité sociale d'occupation d'un immeuble.

Or, il arrive que certains gros propriétaires louent tous leur appartements, viennent aux assemblées générales en tant que propriétaires d'un capital et non en tant que représentants de la logique de l'usager.

Avec, par exemple, 65 p.c. des parts, ils peuvent toujours imposer leurs décisions en fonction de considérations financières, ou de leurs intérêts personnels d'investisseurs. L'intervenant cite le cas où un copropriétaire bloquait systématiquement la demande des personnes âgées qui étaient propriétaires occupants de l'immeuble, et qui souhaitaient acquérir une porte de garage automatique représentant un investissement de 25 000 francs.

Un autre intervenant plaide pour le maintien du texte du projet, étant donné le caractère fondamentalement libéral de celui-ci.

Un autre membre appuie, au contraire, l'amendement, tout en reconnaissant qu'il peut y avoir des abus en cette matière.

Par ailleurs, il y a un risque que le projet décourage les investissements dans le secteur immobilier. En effet, il permet à une minorité de copropriétaires de faire exécuter toute une série de travaux aux dépens du copropriétaire qui détient la plus grande part de l'ensemble. Cela pourrait provoquer des difficultés sur le plan de la location d'appartements.

Le ministre répond qu'il s'agit ici non d'une question technique, mais d'une option politique.

schapsrecht, die het aantal stemmen in één hand in de algemene vergaderingen van de naamloze vennootschappen beperken. Gebleken is hoezeer een dergelijke regeling onrechtvaardig en ondoeltreffend was en van geringe betekenis voor de prestaties van de Belgische bedrijven, die vaak moesten vaststellen dat de groepen waardoor ze werden gecontroleerd niet in staat waren bij de stemmingen de invloed uit te oefenen waarop ze normaal aanspraak konden maken.

Dat systeem werd trouwens in 1991 afgeschaft.

De ontworpen tekst herstelt die echter inzake medeëigendom.

Dat lijkt niet wenselijk, want er is geen reden om de bevoegdheden te beperken, te meer omdat men ook via een lasthebber kan optreden. De indieners van het amendement zien niet in hoe die bovengrens van 50 pct. te verantwoorden valt, terwijl er financieel geen plafond is.

Een ander lid verklaart dat hij het amendement niet steunt omdat er ook een zekere sociale solidariteit is bij het bewonen van een gebouw.

Het komt voor dat sommige grote eigenaars al hun appartementen verhuren en op de algemene vergadering komen als eigenaars van een kapitaal en niet zozeer als vertegenwoordigers van het standpunt van de gebruiker.

Met 65 pct. aandelen bijvoorbeeld kunnen zij steeds hun beslissingen opleggen op grond van financiële overwegingen of vanuit hun persoonlijke belangen als investeerders. Spreker citeert het geval waar een medeëigenaar systematisch de eis blokkeerde van oudere personen die als eigenaars in het gebouw woonden, en die een automatische garagedeur wilden kopen waarvoor een investering van 25 000 frank nodig was.

Een volgende spreker pleit voor het behoud van de tekst van het ontwerp, gelet op het fundamenteel liberaal karakter ervan.

Een ander lid steunt integendeel het amendement. Hij geeft wel toe dat er in deze materie misbruiken kunnen zijn.

Voorts bestaat er een gevaar dat het ontwerp de investeringen in de vastgoedsector zal ontmoedigen. Het laat immers aan een minderheid van de medeëigenaars toe een hele reeks werken te laten uitvoeren ten koste van de medeëigenaar die het grootste aandeel heeft in het geheel. Dit zou moeilijkheden kunnen veroorzaken op het vlak van de verhuring van appartementen.

De minister antwoordt dat het hier niet om een technische aangelegenheid, maar om een politieke keuze gaat.

L'article en discussion vise à empêcher qu'un copropriétaire soit directement ou indirectement trop puissant à l'assemblée générale, et qu'il puisse donc imposer ses vues à la copropriété.

A l'heure actuelle, la règle est celle de l'unanimité.

Le but du projet est que la copropriété puisse décider dans l'intérêt général, dans l'intérêt du patrimoine immobilier et des copropriétaires, sans que pour autant l'on applique de façon sauvage la règle de la majorité à la minorité.

Un membre fait souvent la comparaison avec le droit commercial et le droit des sociétés. Il parle même d'*animus societatis*.

Or, en matière de copropriété, il n'existe justement pas d'*animus societatis*. Il faut au contraire organiser les relations de gens contraints de vivre ensemble (cf. la réponse donnée à la remarque du Conseil d'Etat selon laquelle le projet porterait atteinte à la liberté d'association, de même que la p. 49 du présent rapport).

De plus, en droit des sociétés, un actionnaire peut toujours sortir de la société, beaucoup plus facilement qu'un copropriétaire ne peut sortir d'une copropriété forcée.

Enfin, on parle ici de droit de copropriété immobilière. Le droit de copropriété de chaque copropriétaire est, par la nature même des choses, affaibli. C'est cet affaiblissement que l'on essaie de régler.

C'est aussi pour cela que le projet reconnaît à un copropriétaire isolé (ou à 20 p.c. des copropriétaires) certains droits (un actionnaire isolé dans une société en a beaucoup moins), et que l'on veut éviter que des majorités trop fortes imposent leurs vues à des minorités, ce qui multiplierait aussi les recours au juge de paix.

Si l'on intègre dans la loi un équilibre suffisant, permettant à la copropriété d'être gérée, d'investir et de faire des travaux autrement qu'à l'unanimité, il faut aussi préserver les droits du propriétaire isolé.

Un membre répond qu'il faut tenir compte des statuts existants: l'unanimité n'est généralement pas requise, par exemple lorsqu'il s'agit de remplacer une chaudière usée.

Par contre, l'unanimité est requise la plupart du temps s'il s'agit par exemple de créer un jardin suspendu au-dessus du bâtiment, ou encore de choisir un système de chauffage plus cher.

Le ministre répond qu'il y a peut-être beaucoup de copropriétés où les statuts prévoient une majorité

Het besproken artikel beoogt te voorkomen dat een medeïgenaar rechtstreeks dan wel indirect te veel macht krijgt in de algemene vergadering en dus zijn standpunten aan de medeïgendom kan opleggen.

Thans is unanimititeit de regel.

Het doel van dit ontwerp is dat de medeïgendom kan beslissen in het algemeen belang, in het belang van het onroerend vermogen en van de medeïgenaaars, zonder dat het standpunt van de meerderheid botweg kan worden opgelegd aan de minderheid.

Een lid maakt vaak de vergelijking met het handels- en het vennootschapsrecht. Hij spreekt zelfs van de *animus societatis*.

Inzake medeïgendom bestaat er precies geen *animus societatis*. De betrekkingen tussen de mensen die verplicht samenwonen, moeten worden georganiseerd (zie het antwoord in de memorie van toelichting op de opmerkingen van de Raad van State dat het ontwerp afbreuk doet aan de vrijheid van vereniging, alsook blz. 149 van dit verslag).

In het vennootschapsrecht kan een aandeelhouder steeds uit de vennootschap stappen, veel gemakkelijker dan een medeïgenaar uit een gedwongen medeïgendom kan treden.

Ten slotte wordt gesproken van het recht van onroerende medeïgendom. Het recht van medeïgendom van iedere medeïgenaar is door de aard zelf van de medeïgendom verzwakt. Gepoogd wordt deze verzwakking te reglementeren.

Ook om die reden kent het ontwerp aan de alleenstaande medeïgenaar (of aan 20 pct. van de medeïgenaaars) sommige rechten toe (één alleenstaande aandeelhouder in een vennootschap heeft er veel minder), en wordt gepoogd te vermijden dat te sterke meerderheden hun standpunten opleggen aan de minderheid, wat trouwens ook de beroepen bij de vrederechter zou doen toenemen.

Indien men in de wet een voldoende evenwicht vastlegt, die het de medeïgendom mogelijk maakt zowel te worden bestuurd, als te investeren en werken uit te voeren anders dan bij eenparigheid, dan moeten ook de rechten van de alleenstaande medeïgenaar worden beschermd.

Een lid antwoordt dat er rekening moet worden gehouden met de bestaande statuten: eenparigheid is over het algemeen niet vereist, bijvoorbeeld wanneer een versleten verwarmingsketel moet worden vervangen.

De unanimititeit is meestal echter wel vereist wanneer een tuin bovenop het gebouw moet worden aangelegd, of wanneer een duurder verwarmings-systeem moet worden aangekocht.

De minister antwoordt dat er misschien wel veel medeïgdommen zijn waar de statuten voorzien in

ordinaire, mais que tel n'est pas toujours le cas. De plus, s'il y a abus de minorité, le recours au juge de paix est prévu (art. 577-9, § 7). Il existe donc un équilibre entre les différents intérêts en présence.

Un membre demande si l'on peut déroger à cette règle dans l'acte de base.

Le ministre répond par la négative, étant donné qu'il s'agit d'une disposition de caractère contraignant (cf. l'article 577-14 proposé du Code civil).

\*  
\* \*

L'amendement de M. Hatry et consorts est rejeté par 11 voix contre 4 et 2 abstentions.

\*  
\* \*

A l'article 577-6, § 5, M. Hatry et consorts déposent les amendements suivants:

«1. A l'article 577-6, § 5, proposé, remplacer le troisième alinéa par ce qui suit:

«Le syndic ne peut être désigné comme mandataire, sauf s'il est lui-même copropriétaire.»

#### Justification

*Le texte du projet reste ambigu quant à la question de savoir si l'un des copropriétaires peut être désigné comme syndic ou si celui-ci doit nécessairement être une personne étrangère à la copropriété.*

*En commission, le ministre a néanmoins déclaré, lors de la discussion générale, que rien n'excluait un copropriétaire de la fonction de syndic.*

*Il convient dès lors, afin d'éviter toute erreur d'interprétation à ce sujet, de le prévoir expressément.*

*En outre, si le syndic est un copropriétaire, il doit pouvoir à ce titre, comme n'importe quel autre copropriétaire, être désigné comme mandataire en vue de l'assemblée générale.*

2. «Le dernier alinéa de l'article 577-6, § 5, proposé, est complété comme suit:

«nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre, aux délibérations de l'assemblée.»

een gewone meerderheid, maar dat is niet steeds het geval. Voorts, indien de minderheid onrechtmatig handelt, dan kan men naar de vrederechter stappen (art. 577-9, § 7). Er is dus een evenwicht tussen de aanwezige belangen.

Een lid vraagt of er daarvan in de basisakte mag worden afgeweken.

De minister antwoordt ontkennend aangezien het om een bepaling van dwingend recht gaat (cf. het voorgestelde artikel 577-14 van het Burgerlijk Wetboek).

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Hatry c.s. wordt verworpen met 11 tegen 4 stemmen, bij 2 onthoudingen.

\*  
\* \*

Bij artikel 577-6, § 5, dient de heer Hatry c.s. eveneens de volgende amendementen in:

«1. In het voorgestelde artikel 577-6, § 5, het laatste lid te vervangen als volgt:

«De syndicus kan niet als lasthebber worden aangesteld, tenzij hij zelf medeëigenaar is.»

#### Verantwoording

*De tekst van het ontwerp laat onduidelijkheid bestaan over het antwoord op de vraag of een van de medeëigenaars kan worden aangesteld als syndicus dan wel of de syndicus absoluut iemand moet zijn die niets met de medeëigendom te maken heeft.*

*In de Commissie heeft de minister tijdens de algemene bespreking niettemin verklaard dat niets een medeëigenaar verhindert syndicus te worden.*

*Het is derhalve raadzaam, om interpretatiefouten te voorkomen, dit uitdrukkelijk te vermelden.*

*Daarenboven moet de syndicus, indien hij medeëigenaar is, in die hoedanigheid, net als welke andere medeëigenaar ook, kunnen worden aangesteld als lasthebber met het oog op de algemene vergadering.*

2. «In het voorgestelde artikel 577-6, § 5, het laatste lid aan te vullen als volgt:

«niettegenstaande hij, indien hij medeëigenaar is, het recht heeft om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagen van de algemene vergadering.»

## Justification

*Le texte du projet reste ambigu quant à la question de savoir si l'un des copropriétaires peut être désigné comme syndic ou si celui-ci doit nécessairement être une personne étrangère à la copropriété.*

*En commission, le ministre a néanmoins déclaré, lors de la discussion générale, que rien n'excluait un copropriétaire de la fonction de syndic.*

*Il convient dès lors, afin d'éviter toute erreur d'interprétation à ce sujet, de le prévoir expressément.*

*En outre, si le syndic est un copropriétaire, il va de soi qu'il doit pouvoir exercer tous les droits attachés à ce dernier titre et, donc, participer activement aux délibérations de l'assemblée.*

M. Hatry rappelle que le ministre a assuré que son projet permettait à un copropriétaire d'être syndic. Or, être syndic et en même temps copropriétaire signifie que le syndic copropriétaire peut se prononcer comme copropriétaire dans toutes les matières qui concernent la gestion de l'immeuble.

Ce qui est possible comme copropriétaire devrait aussi être rendu possible pour ce copropriétaire devenu mandataire, faute de quoi on crée deux catégories de copropriétaires (ceux qui peuvent voter pour eux-mêmes ou être désignés comme mandataires, et celui qui ne peut être désigné comme mandataire parce qu'il est syndic).

Le premier amendement tend à préciser que le syndic ne peut être désigné comme mandataire, sauf s'il est lui-même copropriétaire, parce qu'alors, son intérêt de copropriétaire, qui le fait parler aussi pour lui-même, doit lui permettre également de parler au nom d'autres copropriétaires.

L'amendement a aussi le mérite de concrétiser dans le texte légal la précision donnée par le ministre.

Les auteurs attachent évidemment beaucoup plus d'importance à l'amendement précisant que le rôle de syndic peut être assumé par un copropriétaire. L'amendement n'est qu'une concrétisation de ce principe.

Un membre observe qu'il y a contradiction entre l'article 577-4, § 3, et l'article 577-6, § 5, 3<sup>e</sup> alinéa, si l'on considère comme un « acte de gestion » le fait de déléguer quelqu'un au conseil d'administration.

Le représentant du ministre répond que les mots « gestion de son lot » visent la gestion matérielle du lot et non la représentation à l'assemblée générale (v. exposé des motifs: « Le paragraphe 3 met fin à la pratique abusive qui, par l'insertion d'une clause dans les statuts de l'immeuble, oblige tout copropriétaire

## Verantwoording

*De tekst van het ontwerp laat onduidelijkheid bestaan over het antwoord op de vraag of een van de medeëigenaars kan worden aangesteld als syndicus dan wel of de syndicus absoluut iemand moet zijn die niets met de medeëigendom te maken heeft.*

*In de Commissie heeft de minister tijdens de algemene bespreking niettemin verklaard dat niets een medeëigenaar verhindert syndicus te worden.*

*Het is derhalve raadzaam, om interpretatiefouten te voorkomen, dit uitdrukkelijk te vermelden.*

*Daarenboven moet de syndicus, indien hij medeëigenaar is, alle rechten kunnen uitoefenen die aan die hoedanigheid van medeëigenaar verbonden zijn en actief kunnen deelnemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering.*

De heer Hatry herinnert eraan dat de minister hem verzekerd heeft dat het ontwerp het voor een medeëigenaar mogelijk zou maken syndicus te worden. Doch syndicus zijn en terzelfdertijd medeëigenaar betekent dat de syndicus-medeëigenaar zich kan uitspreken als medeëigenaar over alle aangelegenheden die betrekking hebben op het beheer van het gebouw.

Wat mogelijk is voor een medeëigenaar, zou ook mogelijk moeten worden gemaakt voor die medeëigenaar die lasthebber geworden is, zo niet creëert men twee categorieën van medeëigenaars (zij die voor zichzelf kunnen stemmen of kunnen aangesteld worden als lasthebber en degene die niet als lasthebber kan worden aangesteld omdat hij syndicus is).

Het eerste amendement beoogt te verduidelijken dat de syndicus niet kan worden aangesteld als lasthebber, tenzij hijzelf medeëigenaar is omdat het belang dat hij heeft als medeëigenaar om ook voor zichzelf te spreken, hem in dat geval moet in staat stellen te spreken namens andere medeëigenaars.

Het amendement heeft tevens als grote verdienste dat de toelichting die door de minister verstrekt werd, in de wettekst concreet vorm krijgt.

De indieners hechten vanzelfsprekend veel meer belang aan het amendement dat bepaalt dat de taak van syndicus kan worden uitgeoefend door een medeëigenaar. Het amendement is slechts een concrete invulling van dat principe.

Een lid merkt op dat artikel 577-4, § 3, in strijd is met artikel 577-6, § 5, derde lid, wanneer men het afvaardigen van iemand naar de raad van bestuur als een « daad van beheer » beschouwt.

De vertegenwoordiger van de minister antwoordt dat de woorden « beheer van zijn kavel » het materiële beheer van de kavel beogen en niet de vertegenwoordiging in de algemene vergadering (zie memorie van toelichting: « § 3 maakt een einde aan een onrechtmatige praktijk die erin bestond om door invoeging van

*souhaitant confier la gestion de son lot à un gérant, à la confier nécessairement au syndic de l'immeuble.*» — Doc. Chambre, 1990-1991, n° 1756/1, p. 13).

Il n'y a donc pas contradiction entre les deux dispositions citées.

M. Pataer signale qu'il a déposé un amendement qui pourrait apporter une solution à ce problème.

Cet amendement est libellé comme suit :

« A l'article 577-6, § 5, proposé, remplacer le dernier alinéa comme suit :

« Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale des copropriétaires. »

#### Justification

*Le contexte de l'article fait apparaître que l'on vise ici l'intervention du syndic en tant que mandataire d'un copropriétaire au cours d'une assemblée générale des copropriétaires.*

Un membre déclare qu'il semble résulter de la réponse qui vient d'être donnée par le représentant du ministre des éléments qui contredisent l'alinéa 3 en discussion.

On a souligné à juste titre que tout copropriétaire peut confier à qui il le veut la gestion de son bien.

Par contre, tel ne devrait pas être le cas, d'après cette interprétation, dans l'assemblée générale. Or, on traite ici de l'un des trois articles de la sous-section 3, qui s'intitule « *De l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis* », les articles 577-6 et 577-7 ne traitant en fait que de l'assemblée générale, alors que l'article 577-8 concerne le syndic.

Pour éviter cette confusion entre délégation générale pour la gestion et représentation à l'assemblée générale, il serait opportun de scinder cette sous-section III en deux parties :

— « De l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis »

— « De l'activité et de la gestion du syndic » (art. 577-8).

En effet, l'intervention dans l'assemblée générale n'est pas une intervention de gestion.

Un membre partage l'idée que le syndic peut être mandaté par un copropriétaire pour la gestion journalière du bien, mais qu'il ne devrait pas, sauf exception telle que celle prévue à son amendement, pouvoir être son représentant dans les délibérations de l'assemblée générale.

*een beding in de statuten betreffende het gebouw iedere medeëigenaar die het beheer van zijn kavel aan een beheerder wenst toe te vertrouwen, ertoe te verplichten het aan de syndicus van het gebouw toe te vertrouwen*» — Gedr. St., Kamer, 1990-1991, nr. 1756/1, blz. 13).

Er is dus geen tegenstrijdigheid tussen de twee bovenvermelde bepalingen.

De heer Pataer wijst erop dat hij een amendement heeft ingediend, dat voor dit probleem een oplossing zou kunnen aanreiken.

Dit amendement luidt als volgt :

« In het voorgestelde artikel 577-6, § 5, het laatste lid te vervangen als volgt :

« De syndicus kan niet als lasthebber van een medeëigenaar optreden op de algemene vergadering van de medeëigenaars. »

#### Verantwoording

*Uit de context van het artikel blijkt dat hier het optreden van de syndicus als lasthebber van een medeëigenaar tijdens een algemene vergadering van de medeëigenaars wordt beoogd.*

Een lid verklaart dat het antwoord van de vertegenwoordiger van de minister gegevens oplevert die in strijd zijn met het besproken derde lid.

Men heeft terecht opgemerkt dat elke medeëigenaar het beheer van zijn goed kan opdragen aan wie hij wil.

Dat zou echter, volgens die interpretatie, niet het geval zijn in de algemene vergadering. Men behandelt hier een van de drie artikelen van onderafdeling 3 met als opschrift « *Beheer van het gebouw of van de groep van gebouwen* » terwijl de artikelen 577-6 en 577-7 eigenlijk slechts over de algemene vergadering handelen. Artikel 577-8 daarentegen heeft betrekking op de syndicus.

Om de algemene delegatie van bevoegdheden met het oog op het beheer en de vertegenwoordiging in de algemene vergadering niet met elkaar te verwarren, zou het wenselijk zijn onderafdeling III in twee delen op te splitsen :

— « De algemene vergadering van de medeëigenaars van het gebouw of van de groep van gebouwen »

— « Activiteit en beheer van de syndicus » (art. 577-8).

Het optreden in de algemene vergadering is immers geen beheersactiviteit.

Een lid is van mening dat de syndicus tot lasthebber kan worden aangesteld door een medeëigenaar voor het dagelijks beheer van het goed maar dat hij behoudens de uitzondering waarin zijn amendement voorziet, niet de vertegenwoordiger van de medeëigenaar mag zijn bij het nemen van beslissingen in de algemene vergadering.

Le ministre répond que l'on a voulu protéger le syndic contre lui-même, et contre certains conflits d'intérêts dont lui-même et d'autres pourraient être les victimes. C'est pourquoi l'on a voulu éviter que le syndic soit le mandataire d'un ou plusieurs (autres) copropriétaires.

On se trouve ici dans une disposition qui concerne le fonctionnement de l'assemblée générale.

C'est précisément pour cela qu'elle a été insérée à cet endroit: en effet, l'assemblée générale est le mandant, et le syndic son mandataire.

En rassemblant sur sa tête les mandats de plusieurs copropriétaires, le syndic pourrait en quelque sorte, comme mandataire, devenir plus puissant que le mandant, ce qu'on a voulu éviter, que le syndic soit ou non copropriétaire.

Par contre, le syndic peut être copropriétaire et exercer à l'assemblée générale les droits qu'il a en cette qualité.

En conclusion, le ministre ne peut accepter le premier amendement, mais pourrait accepter le deuxième.

C'est pourquoi il se demande si, dans cette optique, on ne pourrait accepter l'amendement de M. Pataer, suivi du deuxième amendement de M. Hatry. Ainsi, tous les cas seraient envisagés:

- 1° le syndic peut être copropriétaire;
- 2° s'il est copropriétaire, il peut voter pour lui-même, pour ce qui concerne sa copropriété;
- 3° il ne peut être mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale.

M. Hatry dépose l'amendement suivant:

*« A l'article 577-6, § 5, remplacer le troisième alinéa par:*

*« 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. »*

L'auteur, ainsi que M. Pataer, déclarent que cet amendement répond à leurs préoccupations. Ils retiennent donc leurs amendements précédents.

Le dernier amendement de M. Hatry est adopté à l'unanimité des 17 membres présents.

\*  
\* \*

Un membre estime que la sous-section III du titre II du projet, intitulée « *De l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis* », devrait être

De minister antwoordt dat men de syndicus tegen zichzelf heeft willen beschermen, alsook tegen bepaalde belangenconflicten waarvan hijzelf en anderen het slachtoffer zouden kunnen zijn. Daarom heeft men willen vermijden dat de syndicus de lasthebber is van een of meer medeëigenaars.

Het gaat hier om een bepaling die betrekking heeft op de werking van de algemene vergadering.

Daarom werd die bepaling op die plaats in het ontwerp ingevoegd: de algemene vergadering is immers de opdrachtgever en de syndicus haar lasthebber.

Door lasthebber te zijn van verschillende medeëigenaars zou de syndicus in die hoedanigheid machtiger kunnen worden dan de lastgever en dat is precies wat men heeft willen voorkomen, of de syndicus nu medeëigenaar is of niet.

De syndicus kan daarentegen wel medeëigenaar zijn en in de algemene vergadering de rechten uitoefenen die hij in die hoedanigheid heeft.

Tot slot kan de minister het eerste amendement niet goedkeuren, maar zou hij het tweede wel kunnen aanvaarden.

Daarom vraagt hij zich af of men vanuit dit oogpunt het amendement van de heer Pataer niet zou kunnen aanvaarden, gekoppeld aan het tweede amendement van de heer Hatry. Op die manier zou voor alle gevallen een oplossing voorhanden zijn:

- 1° de syndicus mag medeëigenaar zijn;
- 2° indien hij medeëigenaar is, mag hij voor zichzelf stemmen wat zijn medeëigendom betreft;
- 3° hij kan in de algemene vergadering geen lasthebber zijn van een medeëigenaar.

De heer Hatry dient het volgende amendement in:

*« In artikel 577-6, § 5, het derde lid te vervangen door:*

*« De syndicus kan niet als lasthebber van een medeëigenaar tussenkomen op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij medeëigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. »*

De indiener, alsook de heer Pataer verklaren dat dit amendement aan hun bekommernissen tegemoet komt. Ze trekken hun vroegere amendementen dan ook in.

Het laatste amendement van de heer Hatry wordt aangenomen bij eenparigheid van de 17 aanwezige leden.

\*  
\* \*

Een lid is van oordeel dat onderafdeling III van titel II van het wetsontwerp, met als opschrift « *Beheer van het gebouw of van de groep van gebou-*

remplacée par deux sous-sections, dont l'une concernerait l'assemblée générale des copropriétaires et l'autre le syndic.

Le représentant du ministre justifie le regroupement des dispositions relatives à l'assemblée générale et au syndic dans la sous-section relative à l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis par la considération que l'assemblée générale est le seul organe qui soit compétent pour représenter l'association des copropriétaires. Le syndic n'est qu'un mandataire qui exécute les décisions de l'assemblée générale. La gestion de l'immeuble relève de la compétence de l'assemblée générale, qui peut désigner un syndic comme mandataire.

A la demande d'un autre membre, le ministre confirme que la notion de mandat doit s'entendre au sens des dispositions du Code civil (cf. les articles 1984 à 2010 du Code civil).

\*  
\* \*

M. Pataer dépose l'amendement suivant:

« A l'article 577-6 proposé, insérer un § 5bis (nouveau), libellé comme suit :

« § 5bis. — Le syndic est la personne chargée de la gestion quotidienne du bien immeuble en copropriété et représentant l'association des copropriétaires. Le syndic n'a pas de contrat de louage de services avec l'association. »

#### Justification

Il est indiqué d'inclure dans la loi une définition claire de la notion de syndic. L'article 577-8, § 3, donne des précisions quant à sa mission. Il ressort de l'ensemble du contexte de la loi que le syndic n'est pas un employé de l'association de copropriétaires, mais un mandataire. Afin de prévenir tout malentendu, il vaut mieux que la loi mentionne ce fait.

Le ministre s'oppose à cet amendement parce que le rôle, la mission et les responsabilités du syndic sont clairement définis dans le projet. Il est donc superflu de définir la notion de syndic, et une telle définition pourrait même être source de confusion. D'après lui, il est également inutile de préciser dans le projet que le syndic n'a pas de contrat de louage de services avec l'association. On a déjà dit ci-dessus que le syndic intervient dans le cadre d'un mandat au sens où l'entend le Code civil.

\*  
\* \*

wen», door twee onderafdelingen zou moeten worden vervangen, waarvan de ene de algemene vergadering van de medeëigenaars zou betreffen en de andere de syndicus.

De vertegenwoordiger van de minister verantwoordt de keuze om de bepalingen betreffende de algemene vergadering en de syndicus in de onderafdeling betreffende het beheer van het gebouw of van de groep van gebouwen op te nemen op grond van de overweging dat de algemene vergadering het enige orgaan is dat bevoegd is om de vereniging van de medeëigenaars te vertegenwoordigen. De syndicus is slechts een lasthebber die de beslissingen van de algemene vergadering uitvoert. Het beheer van het gebouw behoort tot de bevoegdheid van de algemene vergadering die een syndicus als lasthebber kan aanstellen.

Op verzoek van een ander lid bevestigt de minister dat het begrip mandaat moet worden begrepen overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (cf. de artikelen 1984-2010 van het Burgerlijk Wetboek).

\*  
\* \*

De heer Pataer dient het volgende amendement in :

« Aan het voorgestelde artikel 577-6, een § 5bis (nieuw) toe te voegen, luidende :

« § 5bis. — De syndicus is de persoon die belast is met het dagelijks beheer van het onroerend goed in medeïgendom en die de vereniging van de medeëigenaars vertegenwoordigt. De syndicus heeft geen contract van dienstverhuring met de vereniging. »

#### Verantwoording

Het is aangewezen een duidelijke begripsomschrijving van de syndicus in de wet op te nemen. Een verdere precisering van zijn opdracht vinden we dan in artikel 577-8, § 3. Uit de hele context van de wet blijkt dat de syndicus geen bediende is van de vereniging van medeëigenaars, maar een mandataris. Om elk misverstand te vermijden, wordt dit gegeven best in de wet vermeld.

De minister kant zich tegen het amendement omdat de rol, de opdracht en de verantwoordelijkheid van de syndicus duidelijk in het wetsontwerp omschreven zijn. De definitie van de functie van syndicus is derhalve overbodig en zou zelfs tot verwarring kunnen leiden. Hij acht het tevens onnodig in het ontwerp te preciseren dat de syndicus geen contract van diensverlening heeft met de vereniging. Er werd hierboven reeds aangegeven dat de syndicus optreedt in het kader van een contract van lastgeving, zoals geregeld door het Burgerlijk Wetboek.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Pataer est rejeté par 16 voix et 1 abstention.

\*  
\* \*

M. Van Belle dépose l'amendement suivant :

« Compléter le § 7 de l'article 577-6 proposé par un second alinéa, libellé comme suit :

« Tout copropriétaire peut se faire assister aux assemblées générales des copropriétaires par un avocat ou un conseiller technique. »

#### Justification

Comme l'acte de base stipule que seule la présence des copropriétaires est autorisée aux assemblées des copropriétaires, il a fallu plus d'une fois faire appel à un président de tribunal en référé pour permettre à un ou à plusieurs propriétaires de se faire assister par un conseiller juridique ou technique.

Le ministre déclare que le projet de loi n'empêche pas les copropriétaires de se faire représenter aux assemblées générales par un avocat ou par un conseiller technique. Il juge, toutefois, superflu de le préciser dans la loi. On peut laisser aux copropriétaires le soin d'inscrire dans l'acte de base la possibilité d'une assistance juridique et technique au sein de l'assemblée générale.

L'auteur de l'amendement objecte que les actes de base existants refusent aux copropriétaires le droit de faire appel, à l'assemblée générale, à des conseillers juridiques ou techniques. C'est, d'ailleurs, la raison des nombreuses actions judiciaires visant à annuler cette interdiction.

Le ministre répond que les copropriétaires peuvent inscrire dans l'acte de base l'interdiction de se faire assister par un avocat ou un conseiller technique au cours de l'assemblée générale. L'intervenant estime souhaitable que les copropriétaires soient présents en personne à l'assemblée générale. La participation de spécialistes pourrait entraver le processus décisionnel au sein de cette assemblée plutôt que le favoriser. Si l'acte de base ne prévoit rien à ce sujet, la représentation par un conseiller juridique ou technique doit être considérée comme acceptable.

Le membre réplique que son amendement ne vise pas tant la représentation des copropriétaires que le droit de se faire assister, à l'assemblée générale, par un avocat ou un conseiller technique.

Selon un autre membre l'on peut déduire *a contrario* de l'article 577-6, § 7, que le copropriétaire peut se

Het amendement van de heer Pataer wordt verworpen met 16 stemmen bij 1 onthouding.

\*  
\* \*

De heer Van Belle dient het volgende amendement in:

« Aan § 7 van het voorgestelde artikel 577-6 een tweede lid toe te voegen, luidende :

« Elke medeëigenaar kan zich op de algemene vergaderingen van de medeëigenaars laten bijstaan door een advocaat of een technisch adviseur. »

#### Verantwoording

Daar de basisakte bepaalt dat enkel de aanwezigheid van de medeëigenaars op de vergaderingen van de medeëigenaars veroorloofd is, diende meer dan eens een beroep te worden gedaan op een voorzitter van de rechtbank in kort geding om een of meer eigenaars toe te staan zich te laten bijstaan door een juridisch of technisch adviseur.

De minister verklaart dat het wetsontwerp er zich niet tegen verzet dat de medeëigenaars zich op de algemene vergaderingen kunnen laten vertegenwoordigen door een advocaat of een technisch adviseur. Hij acht het evenwel overbodig dit in de wet te expliciteren. Het kan aan de medeëigenaars worden overgelaten de mogelijkheid tot juridische en technische bijstand in de algemene vergadering in de basisakte in te schrijven.

De indiener van het amendement werpt op dat de bestaande basisakten de medeëigenaars het recht ontzeggen op de algemene vergadering een beroep te doen op juridische of technische adviseurs. Vandaar trouwens de vele rechtsgedingen die ertoe strekken dit verbod ongedaan te maken.

De minister antwoordt dat de medeëigenaars in de basisakte het verbod kunnen inschrijven om zich tijdens de algemene vergadering te laten bijstaan door een advocaat of een technisch adviseur. Spreker acht het wenselijk dat de medeëigenaars persoonlijk op de algemene vergadering aanwezig zijn. De deelname van specialisten zou de besluitvorming binnen deze vergadering wel eens eerder kunnen stremmen dan bevorderen. Indien de basisakte hieromtrent niets bepaalt, moet de vertegenwoordiging door een juridisch of technisch adviseur als toelaatbaar worden beschouwd.

Het lid repliceert dat zijn amendement niet zozeer de vertegenwoordiging van de medeëigenaars beoogt, dan wel het recht om zich op de algemene vergadering te laten bijstaan door een advocaat of een technisch raadgever.

Volgens een ander lid kan *a contrario* uit artikel 577-6, § 7, worden afgeleid dat de medeëigenaar



faire représenter ou assister, à l'assemblée générale, par un avocat ou un conseiller technique. Concernant les actes de base existants qui interdisent une représentation ou une assistance, il faudrait peut-être prévoir un régime transitoire.

L'intervenant suivant appuie l'amendement de M. Van Belle, parce qu'il permet de mentionner explicitement dans la loi le droit du copropriétaire de se faire assister à l'assemblée générale, sans que l'on n'instaure une obligation de le faire. En effet, l'expérience nous apprend que certaines personnes, les personnes âgées principalement, recueillent l'avis d'un avocat ou d'un architecte sur l'opportunité et la nature de travaux à exécuter éventuellement. En outre, les copropriétaires ont intérêt à ce que ces travaux fassent l'objet de différents avis. L'on se rallie ainsi à la tendance qui consiste à consulter préventivement des avocats ou des architectes pour prévenir des conflits. Le reproche selon lequel la présence d'experts fait obstacle au processus décisionnel au sein de l'assemblée générale plutôt qu'il ne le favorise n'est pas fondé, parce qu'il est quasiment exclu que tous les copropriétaires se fassent assister par des spécialistes juridiques ou techniques à l'assemblée générale.

Un commissaire demande si l'article 577-6, § 7, proposé exclut la présence, à l'assemblée générale, d'un observateur privé de droit de parole. Dans la négative, l'on pourrait autoriser l'assistance d'un conseiller juridique ou technique. Par contre, la présence massive d'experts à l'assemblée générale peut exercer une influence négative sur l'atmosphère régnant au sein de celle-ci.

Le ministre répond qu'il faut faire une distinction entre la portée de l'amendement de M. Van Belle et l'article 577-6, § 7, proposé. Ce dernier article prévoit un règlement des conflits d'intérêts. La personne qui a été désignée comme mandataire par l'association des propriétaires ou qui est employée par elle ne peut participer ni personnellement, ni par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à l'affaire qui lui a été confiée. Par exemple, lorsqu'on délibère sur le rengagement du syndic ou sur sa rémunération, celui-ci ne peut pas être présent à l'assemblée générale ni participer au vote.

En ce qui concerne l'article 577-6, § 5, proposé, le ministre déclare que ni l'acte de base ni les statuts ne peuvent interdire la représentation des copropriétaires. Comme il s'agit d'une disposition de droit impératif, tout copropriétaire peut déléguer une autre personne (avocat, architecte, ...) à l'assemblée générale. La question est de savoir si le copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale, comme le propose M. Van Belle.

zich op de algemene vergadering kan laten vertegenwoordigen of bijstaan door een advocaat of een technisch adviseur. Voor de bestaande basisakten, die een vertegenwoordiging of bijstand verbieden, zou eventueel in een overgangsregeling moeten worden voorzien.

Een volgende spreker steunt het amendement van de heer Van Belle omdat het recht van de medeëigenaar zich op de algemene vergadering te laten bijstaan, hiermee expliciet in de wet wordt vermeld, zonder dienaangaande een verplichting in te voeren. De praktijk wijst uit dat voornamelijk bejaarden het advies van een advocaat of een architect inwinnen met betrekking tot de opportuniteit en de aard van uit te voeren werken. Het is daarenboven in het belang van de medeëigenaars dat er verschillende adviezen over deze werken worden uitgebracht. Daarmee sluiten men aan bij de tendens om preventief advocaten of architecten te raadplegen ten einde conflicten te voorkomen. Het verwijt dat de aanwezigheid van experts de besluitvorming binnen de algemene vergadering eerder zou belemmeren dan bevorderen, gaat niet op omdat het vrijwel uitgesloten is dat alle medeëigenaars zich op de algemene vergadering door juridische of technische specialisten zullen laten bijstaan.

Een lid wenst te weten of het voorgestelde artikel 577-6, § 7, de aanwezigheid van een waarnemer zonder spreekrecht op de algemene vergadering uitsluit. In ontkennend geval zou de bijstand van een juridisch of technisch raadgever kunnen worden toegestaan. Daartegenover staat dan weer dat de massale aanwezigheid van experten op de algemene vergadering de sfeer binnen die vergadering negatief kan beïnvloeden.

De minister antwoordt dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen de draagwijdte van het amendement van de heer Van Belle en het voorgestelde artikel 577-6, § 7. Laatstvermeld artikel bevat een regeling van belangenconflicten. Een persoon die door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde zaak. Bijvoorbeeld, wanneer over de heraanstelling van de syndicus of over zijn vergoeding wordt beraadslaagd, mag laatstgenoemde niet op de algemene vergadering aanwezig zijn of deelnemen aan de stemming.

Met betrekking tot het voorgestelde artikel 577-6, § 5, verklaart de minister dat de basisakte of de statuten de vertegenwoordiging van de medeëigenaars niet kunnen verbieden. Aangezien deze bepaling van dwingend recht is, kan iedere medeëigenaar een andere persoon (advocaat, architect, ...) naar de algemene vergadering afvaardigen. Vraag is of de medeëigenaar zich op de algemene vergadering mag laten bijstaan, zoals de heer Van Belle voorstelt.

Le ministre répète son point de vue, à savoir que l'on peut laisser aux copropriétaires le soin d'inscrire ou non cette possibilité dans l'acte de base.

Un membre considère que l'assistance d'un avocat ou d'un conseiller technique a toujours été autorisée, puisqu'elle n'est pas interdite explicitement par la loi. Cette vision des choses est contraire à celle du ministre, qui prétend que ladite assistance n'est possible que lorsqu'elle est prévue dans l'acte de base. L'intervenant ne peut se rallier à cette interprétation.

Le ministre souligne une nouvelle fois que les copropriétaires peuvent se faire représenter à l'assemblée générale, indépendamment de toute disposition contraire figurant dans l'acte de base ou dans le règlement de copropriété.

L'intervenant suivant objecte qu'en vertu de l'article 577-6, § 5, alinéa premier, le règlement de copropriété peut bel et bien comporter une interdiction de représentation. Il estime que l'amendement de M. Van Belle est rationnel. Une autre solution consisterait à supprimer, dans la disposition susvisée, les mots « *Sauf si le règlement de copropriété en dispose autrement* ».

Le ministre se dit partisan de cette dernière option.

M. Vaes dépose ensuite l'amendement suivant :

*« A l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 577-6, § 5, proposé, supprimer « sauf si le règlement de copropriété en dispose autrement. »*

#### Justification

*La technicité de certains dossiers ou l'absence justifient que chaque copropriétaire ait le droit de se faire représenter par un mandataire de son choix.*

Un commissaire se rallie à la conception selon laquelle la représentation doit être possible en toutes circonstances. Il voudrait, toutefois, laisser aux copropriétaires le soin de prévoir, dans l'acte de base ou dans le règlement de copropriété, si le mandataire doit être un copropriétaire ou non. Ainsi, bon nombre d'actes de base stipulent explicitement que seuls d'autres copropriétaires peuvent être désignés comme mandataires.

C'est pourquoi il propose le texte suivant :

*« Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire. Le règlement de copropriété détermine si le mandataire doit ou non être un copropriétaire. »*

Le ministre rappelle l'historique de l'article 577-6, § 5.

De minister herhaalt zijn stelling dat het aan de medeëigenaars kan worden overgelaten deze mogelijkheid al dan niet in de basisakte vast te leggen.

Een lid is de mening toegedaan dat de bijstand door een advocaat of een technisch adviseur steeds toegestaan is, aangezien ze niet expliciet door de wet verboden is. Dit staat haaks op de opvatting van de minister dat deze bijstand slechts mogelijk is wanneer zij in de basisakte is vastgelegd. Spreker kan zich bij deze interpretatie niet aansluiten.

De minister beklemtoont nogmaals dat de medeëigenaars zich op de algemene vergadering kunnen laten vertegenwoordigen, ongeacht iedere andersluidende bepaling in de basisakte of het reglement van medeëigendom.

Een volgende spreker werpt op dat luidens artikel 577-6, § 5, eerste lid, het reglement van medeëigendom wel een verbod van vertegenwoordiging kan bevatten. Spreker is van oordeel dat het amendement van de heer Van Belle wel degelijk zin heeft. Een andere oplossing zou erin bestaan in de voormelde bepaling de woorden « *Tenzij het reglement van medeëigendom anders bepaalt* » te schrappen.

De minister betoont zich voorstander van deze laatste optie.

De heer Vaes dient daartoe het volgende amendement in :

*« In het eerste lid van het voorgestelde artikel 577-6, § 5, de woorden « Tenzij het reglement van medeëigendom anders bepaalt » te doen vervallen. »*

#### Verantwoording

*Wegens het technische karakter van bepaalde dossiers en de mogelijkheid dat een medeëigenaar niet aanwezig kan zijn, moet elke medeëigenaar het recht hebben zich te laten vertegenwoordigen door een lasthebber van zijn keuze.*

Een lid sluit zich aan bij de opvatting dat vertegenwoordiging te allen tijde mogelijk moet zijn. Hij zou het echter aan de medeëigenaars willen overlaten om in de basisakte of het reglement van medeëigendom vast te stellen of de lasthebber al dan niet een medeëigenaar dient te zijn. Zo wordt in veel basisakten uitdrukkelijk bepaald dat uitsluitend andere medeëigenaars als lasthebber kunnen worden aangewezen.

Hij stelt daarom de volgende tekst voor :

*« Iedere medeëigenaar kan zich door een lasthebber laten vertegenwoordigen. Het reglement van medeëigendom bepaalt of de lasthebber al dan niet een medeëigenaar dient te zijn. »*

De minister herinnert aan de wordingsgeschiedenis van artikel 577-6, § 5.

Les mots « *Sauf si le règlement de copropriété en dispose autrement* » visent précisément le problème soulevé ci-dessus. L'intention était de donner aux copropriétaires les possibilités d'insérer, dans le règlement de copropriété, une disposition limitant le choix de la personne du mandataire aux autres copropriétaires ou aux membres de la famille, etc. L'exposé des motifs confirme cette interprétation :

« *Le paragraphe 5 énonce trois règles qui n'exigent guère de commentaires, la première supplétive et les deux autres impératives.*

*Il est d'usage que tout copropriétaire puisse se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, mais le règlement de copropriété peut limiter ce droit, par exemple en donnant une énumération limitative de ceux qui peuvent être choisis pour participer au vote : un autre copropriétaire, le conjoint, ou un proche parent du mandant, voire le locataire de son appartement.*

*Il est généralement admis que le syndic également puisse être choisi comme mandataire. Toutefois, cette faculté a engendré tant d'abus que les auteurs du présent projet ont jugé préférable d'y mettre fin, à l'exemple du législateur français (article 22, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965). Cette disposition permettra d'éviter les inévitables conflits d'intérêts qu'une telle désignation peut faire naître.*

*De même, pour éviter les abus de majorité, une limite est imposée au nombre de voix qu'un seul peut détenir à l'assemblée : nul ne peut prendre part au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix de tous les autres copropriétaires (article 22, alinéa 2, de la loi française; voir aussi l'article 76 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales) (cf. Doc. Chambre, 1990-1991, n° 1756/1, pp. 18-19).»*

La discussion qui précède a soulevé, en fait, trois questions.

1. Si l'amendement de M. Vaes visant à supprimer, à l'article 577-6, § 5, les mots « *Sauf si le règlement de copropriété en dispose autrement* », était adopté, chaque copropriétaire pourrait se faire représenter par n'importe qui. La question est de savoir si la liberté de choix des copropriétaires doit être conçue d'une manière aussi large ou si elle peut être déclarée susceptible de restriction.

2. Les mots « *Sauf si le règlement de copropriété en dispose autrement* » avaient pour objet non pas d'interdire la représentation, mais de permettre aux copropriétaires d'inscrire dans le règlement de copropriété une restriction de la liberté de choix en la

De woorden « *Tenzij het reglement van medeëigendom anders bepaalt* » hebben juist betrekking op het hierboven aangesneden probleem. De bedoeling was de medeëigenaars de mogelijkheid te bieden in het reglement van medeëigendom een bepaling op te nemen die de keuzevrijheid inzake de persoon van de lasthebber kan beperken tot andere medeëigenaars of tot een familielid, enz. De memorie van toelichting bevestigt deze interpretatie :

« *Paragraaf 5 bevat drie regels welke geen nadere uitleg behoeven; de eerste regel is aanvullend, de andere twee zijn dwingend.*

*Het is gebruikelijk dat iedere medeëigenaar zich op de algemene vergadering kan doen vertegenwoordigen door een gemachtigde, maar het reglement van medeëigendom kan dat recht beperken, bijvoorbeeld door op beperkende wijze op te sommen wie kan worden aangewezen om aan de stemming deel te nemen: een andere medeëigenaar, de echtgenoot of een naast familielid van de lastgever, of zelfs de huurder van het appartement.*

*Algemeen wordt aangenomen dat ook de syndicus als gemachtigde kan worden aangewezen. Die mogelijkheid geeft echter tot zoveel misbruik aanleiding dat de auteurs van dit ontwerp van wet het verkieslijk geacht hebben daaraan een einde te maken, naar het voorbeeld van de Franse wetgever (artikel 22, vierde lid, van de wet van 10 juli 1965). Op grond van die bepaling zal het mogelijk zijn de belangenconflicten die een dergelijke aanwijzing onvermijdelijk meebrengt, te voorkomen.*

*Zo wordt ook, ten einde misbruiken door een meerderheid te voorkomen, een beperking gesteld aan het aantal stemmen dat een enkele persoon op de vergadering kan hebben: niemand kan aan de stemming deelnemen voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen van alle andere medeëigenaars (artikel 22, tweede lid, van de Franse wet; zie ook artikel 76 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen) (Cf. Gedr. St., Kamer, 1990-1991, nr. 1756/1, blz. 18-19).»*

De voorgaande discussie heeft eigenlijk drie vragen aan de orde gesteld.

1. Het amendement van de heer Vaes om in artikel 577-6, § 5, de woorden « *Tenzij het reglement van medeëigendom anders bepaalt* » te schrappen, heeft tot gevolg dat iedere medeëigenaar zich door om het even wie zou kunnen laten vertegenwoordigen. Vraag is of de keuzevrijheid van de medeëigenaars zo ruim mag worden opgevat dan wel voor beperking vatbaar kan worden verklaard.

2. De ratio van de woorden « *Tenzij het reglement van medeëigendom anders bepaalt* » was niet de vertegenwoordiging te verbieden, maar wel de medeëigenaars de mogelijkheid te bieden de keuzevrijheid op dat vlak in het reglement van medeëigendom te

matière. Le ministre admet que la manière dont la réserve a été formulée est inappropriée et il souligne que, si l'on opte pour cette solution, le texte devra être amendé. La proposition de M. Hatry va dans ce sens.

3. En ce qui concerne la possibilité de se faire assister par un avocat ou un conseiller technique, comme le propose M. Van Belle dans son amendement, le ministre maintient qu'il appartient aux copropriétaires de régler cette question dans l'acte de base ou dans le règlement de copropriété.

Un membre se prononce en faveur d'une liberté de choix aussi large que possible en matière de représentation. Dans la plupart des cas, un copropriétaire se fera représenter par un membre de sa famille. Toutefois, il peut être opportun de faire appel à un avocat ou à un conseiller technique. L'intervenant est réticent à l'égard d'une limitation du droit du copropriétaire de se faire représenter par la personne de son choix. Il plaide, dès lors, en faveur du maintien de l'article 577-6, § 5, proposé, après suppression des mots « *Sauf si le règlement de copropriété en dispose autrement* ».

L'intervenant suivant partage ce point de vue. Il considère l'amendement de M. Van Belle comme superflu, puisque, en principe, tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Le ministre exprime également sa préférence pour une conception large du pouvoir de représentation.

Un membre s'étonne de ce que l'on souhaite accorder une liberté de choix aussi large en matière de représentation des copropriétaires, alors que l'assistance par un avocat ou un conseiller technique pourrait être interdite par le règlement de copropriété.

Un autre membre se dit également partisan de l'amendement de M. Vaes, mais estime qu'une présence massive de conseillers techniques à l'assemblée générale serait plutôt de nature à entraver la prise de décision et la bonne gestion des parties communes de l'immeuble. Ce qui doit primer à cet égard, c'est une bonne gestion commune et non pas l'intérêt individuel de chaque copropriétaire. Un copropriétaire qui s'estime insuffisamment armé pour participer en connaissance de cause à l'assemblée générale doit, dès lors, pouvoir déléguer un expert.

Le ministre conclut la discussion en déclarant qu'il n'a pas d'objection de principe contre l'amendement de M. Vaes tendant à supprimer les mots « *Sauf si le règlement de copropriété en dispose autrement* ».

beperken. De minister geeft toe dat de formulering van het voorbehoud niet adequaat is en dat, wanneer deze optie wordt gekozen, de tekst dient te worden geamendeerd. Het voorstel van de heer Hatry gaat in die richting.

3. Met betrekking tot de bijstand door een advocaat of een technisch adviseur zoals de heer Van Belle in zijn amendement voorstelt, blijft de minister op het standpunt dat het de medeëigenaars toekomt deze aangelegenheid in de basisakte of het reglement van medeëigendom te regelen.

Een lid spreekt zich uit voor een zo ruim mogelijk gehouden keuzevrijheid inzake de vertegenwoordiging. In het merendeel der gevallen zal een medeëigenaar zich door een familielid laten vertegenwoordigen. Soms kan het echter opportuun zijn een beroep te doen op een advocaat of een technisch adviseur. Hij staat huiverachtig tegenover een beperking van het recht van de medeëigenaar om zich door een persoon van zijn keuze te laten vertegenwoordigen. Hij pleit daarom voor het behoud van het voorgestelde artikel 577-6, § 5, mits schrapping van de woorden « *Tenzij het reglement van medeëigendom anders bepaalt* ».

Een volgende spreker schaart zich achter deze zienswijze. Het amendement van de heer Van Belle beschouwt hij als overbodig op grond van het principe dat wat niet verboden is, toegestaan is.

De minister drukt eveneens zijn voorkeur uit voor een ruim opgevatte vertegenwoordigingsbevoegdheid.

Een lid verwondert zich erover dat men inzake de vertegenwoordiging de medeëigenaars een ruime keuzevrijheid wenst toe te kennen, terwijl de bijstand door een advocaat of een technisch adviseur door het reglement van medeëigendom zou kunnen worden verboden.

Een ander lid betoont zich eveneens voorstander van het amendement van de heer Vaes, maar hoedt zich toch voor de massale aanwezigheid van technische adviseurs op de algemene vergadering, die een vlotte besluitvorming en een goed beheer van de gemeenschappelijke delen van het gebouw eerder zullen tegenwerken dan bevorderen. Primordiaal in deze aangelegenheid is een goed gemeenschappelijk beheer en niet het individueel belang van iedere medeëigenaar afzonderlijk. Een medeëigenaar die zich niet voldoende gewapend acht om met kennis van zaken aan de algemene vergadering deel te nemen, moet derhalve maar een expert afvaardigen.

De minister besluit de discussie met de opmerking dat hij geen principiële bezwaar heeft tegen het amendement van de heer Vaes om de woorden « *Tenzij het reglement van medeëigendom anders bepaalt* » te schrappen.

Il s'oppose toutefois à l'amendement de M. Van Belle. L'assistance d'un avocat ou d'un conseiller technique est autorisée, à moins que le règlement de copropriété ne l'interdise explicitement.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Van Belle est rejeté par 11 voix contre 4 et 2 abstentions.

L'amendement de M. Vaes est adopté par 13 voix et 4 abstentions.

\*  
\* \*

M. Van Belle dépose l'amendement suivant :

*« Compléter l'article 577-6 proposé par un § 8, libellé comme suit :*

*« § 8. Toute convocation d'une assemblée générale mentionne l'ordre du jour de celle-ci. »*

#### Justification

*Quel que soit l'auteur de la convocation de l'assemblée générale, il est nécessaire que pour toute convocation, les copropriétaires soient informés de l'ordre du jour afin de pouvoir se préparer éventuellement à la réunion.*

Le ministre déclare ne pas être opposé à cet amendement.

Un autre membre estime l'amendement superflu. L'article 577-4, § 1<sup>er</sup>, troisième alinéa, 3<sup>o</sup>, proposé dispose, en effet, que le règlement de copropriété doit comprendre : (...) 3<sup>o</sup> les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale. Il en résulte très clairement que, sauf en cas d'urgence, la convocation de l'assemblée générale comporte toujours l'ordre du jour.

Un autre intervenant aimerait savoir si l'amendement implique que l'assemblée générale ne peut prendre de décision sur une question ne figurant pas à l'ordre du jour.

Un membre répond que des points non prévus relèvent de la rubrique « divers » et qu'ils peuvent donc toujours être mis en discussion.

Selon un autre intervenant, il est possible d'éviter ces problèmes en n'inscrivant qu'un seul point à l'ordre du jour, à savoir la rubrique « divers ».

Un membre fait remarquer qu'il n'est pas rare que l'on abuse de cette rubrique pour confronter inopiné-

Hij verzet zich echter tegen het amendement van de heer Van Belle. De bijstand door een advocaat of een technisch adviseur is toegestaan tenzij het reglement van medeïgendom het expliciet verbiedt.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Van Belle wordt verworpen met 11 tegen 4 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Het amendement van de heer Vaes wordt aangenomen met 13 stemmen bij 4 onthoudingen.

\*  
\* \*

De heer Van Belle dient het volgende amendement in :

*« Aan het voorgestelde artikel 577-6 een § 8 toe te voegen, luidende :*

*« § 8. Iedere bijeenroeping van een algemene vergadering maakt melding van de agenda van deze vergadering. »*

#### Verantwoording

*Ongeacht wie de algemene vergadering bijeenroept, is het nodig dat de medeëigenaars bij iedere bijeenroeping op de hoogte worden gebracht van de agenda ten einde zich eventueel op de vergadering te kunnen voorbereiden.*

De minister verklaart niet tegen dit amendement gekant te zijn.

Een ander lid is van oordeel dat het amendement overbodig is. Het voorgestelde artikel 577-4, § 1, derde lid, 3<sup>o</sup>, bepaalt namelijk dat het reglement van medeïgendom moet bevatten : (...) 3<sup>o</sup> de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werking en de bevoegdheid van de algemene vergadering. Hieruit blijkt overduidelijk dat de bijeenroeping van de algemene vergadering, behoudens dringende noodzakelijkheid, steeds de agenda bevat.

Een volgende spreker wenst te weten of het amendement tot gevolg heeft dat de algemene vergadering geen beslissing mag nemen over een aangelegenheid die niet op de agenda is gebracht.

Een lid antwoordt dat onvoorziene punten onder de noemer varia vallen en dus steeds in bespreking kunnen worden gebracht.

Een interveniënt stelt dat de hierboven gestelde problemen kunnen worden ontlopen door slechts één punt op de agenda te plaatsen, te weten het punt varia.

Een lid merkt op dat wel eens misbruik wordt gemaakt van het punt varia, om de leden van een

ment les membres d'une assemblée à des problèmes « urgents » auxquels ils n'ont pas eu la possibilité de se préparer. Le procédé est souvent utilisé pour forcer rapidement une décision.

M. Van Belle maintient son amendement parce que, selon lui, la mention de l'ordre du jour dans la convocation de l'assemblée générale ne peut se déduire de l'article 577-4, § 1<sup>er</sup>, troisième alinéa, 3<sup>o</sup>, proposé.

Le ministre fait remarquer qu'il peut être dangereux d'insérer dans un projet de loi des dispositions généralement considérées comme évidentes. Il ne faut pas perdre de vue que le projet à l'examen contient les principes de base régissant la copropriété.

Si l'on y insère des dispositions qui sont perçues comme superflues en raison de leur évidence, on pourrait en déduire que d'autres principes généraux qui ne figurent pas dans le projet ne s'appliquent pas en matière de copropriété. Il va de soi que tel ne saurait être le but poursuivi.

L'intervenant rappelle qu'en soi, il n'est pas hostile à l'amendement de M. Van Belle. Toutefois, d'après lui, cet amendement est superflu, compte tenu de la pratique administrative existante, consistant à communiquer l'ordre du jour dans toute convocation d'une assemblée générale, qu'il s'agisse d'une instance publique ou privée.

Un membre fait remarquer que, selon les principes généraux du droit régissant les assemblées délibérantes, l'ordre du jour de l'assemblée est toujours communiqué préalablement aux participants. Si ce principe était violé, un copropriétaire pourrait invoquer l'article 577-9, § 2. En vertu de celui-ci, tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

L'intervenant partage le point de vue du ministre concernant le danger qu'il y a à insérer explicitement dans le projet certains principes généraux régissant les assemblées délibérantes, tandis que d'autres dispositions n'y seraient pas inscrites en raison de leur évidence. C'est la logique même que l'ordre du jour d'une assemblée doit être communiqué préalablement.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Van Belle est rejeté par 11 voix contre 4 et 2 abstentions.

\*  
\* \*

vergadering onverhoeds met « dringende » problemen te overvallen waarop zij zich niet hebben kunnen voorbereiden. Een dergelijke werkwijze wordt wel eens gehanteerd om snel een beslissing te forceren.

De heer Van Belle handhaaft zijn amendement omdat de vermelding van de agenda op de bijeenroeping van de algemene vergadering zijns inziens niet uit het voorgestelde artikel 577-4, § 1, derde lid, 3<sup>o</sup>, kan worden afgeleid.

De minister vestigt er de aandacht op dat er een gevaar aan verbonden is wanneer in het wetsontwerp bepalingen worden ingevoegd die algemeen als een evidentie worden beschouwd. Men mag niet uit het oog verliezen dat het voorliggende ontwerp de basisbeginselen inzake de medeëigendom bevat.

Wanneer in het ontwerp bepalingen worden opgenomen die vanwege hun vanzelfsprekendheid als overbodig worden ervaren, zou hieruit kunnen worden afgeleid dat andere algemene beginselen die niet in het ontwerp zijn ingeschreven, op het vlak van de medeëigendom niet van toepassing zijn. Het spreekt vanzelf dat dit onmogelijk de bedoeling kan zijn.

Spreker herhaalt dat hij *in se* niet tegen het amendement van de heer Van Belle gekant is. Het is zijns inziens echter overbodig, gelet op de bestaande bestuurspraktijk om bij elke bijeenroeping van een algemene vergadering van zowel een openbare als een privé-instantie de agenda mee te delen.

Een lid merkt op dat volgens de algemene rechtsbeginselen van de delibererende vergadering de agenda van de vergadering steeds vooraf aan de deelnemers moet worden bezorgd. Indien dit principe wordt geschonden, kan een medeëigenaar zich op artikel 577-9, § 2, beroepen. Luidens dit artikel kan iedere medeëigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Spreker sluit zich aan bij de opmerking van de minister over het gevaar dat verscholen zit in de expliciete opname van bepaalde algemene beginselen van de delibererende vergadering in het ontwerp, terwijl andere vanwege hun evidentie niet in het ontwerp zouden worden ingeschreven. Het is de logica zelf dat de agenda van een vergadering vooraf kenbaar wordt gemaakt.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Van Belle wordt verworpen met 11 tegen 4 stemmen, bij 2 onthoudingen.

\*  
\* \*

## — Article 577-7 (nouveau)

Mme Herzet dépose l'amendement suivant :

« Au § 1<sup>er</sup> de l'article 577-7 proposé par cet article :

1. Supprimer le b) et le c) du 1<sup>o</sup>;
2. Ajouter un 3<sup>o</sup> libellé comme suit :

« 3<sup>o</sup> à la majorité des 65 p.c. des voix présentes ou représentées à l'assemblée générale :

a) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, en raison de ce qu'ils entraînent des dangers pour les personnes, un défaut de jouissance pour les résidents ou une dégradation technique plus grande;

b) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. »

## Justification

Le quorum exigé de 75 p.c. est trop élevé. Cela risque de paralyser les organes de décisions dans les immeubles et de favoriser leur taudisation, avec comme corollaire la baisse de la valeur des appartements.

D'autre part, le fait de ne pas préciser qu'il s'agit des voix présentes ou représentées à l'assemblée générale peut être interprété comme étant les voix des propriétaires en général, ce qui pourrait empêcher toute décision.

Il est important également de préciser quels sont les travaux d'exception qui peuvent être décidés par le syndic, car cela n'apparaît nulle part dans le projet.

M. Barzin et consorts déposent les amendements suivants :

« 1. Au § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, b), de l'article 577-7 proposé, supprimer les mots « à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic. »

## Justification

L'assemblée générale est souveraine, et il serait impensable qu'à une majorité des trois quarts, elle ne puisse décider de tous travaux affectant les parties communes.

Il n'y a pas lieu de consacrer, dans le chef du syndic, des compétences qui lui seraient réservées.

« 2. A l'article 577-7 proposé, supprimer le b) du § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>. »

## — Artikel 577-7 (nieuw)

Mevrouw Herzet dient het volgende amendement in :

« In § 1 van het voorgestelde artikel 577-7 de volgende wijzigingen aan te brengen :

1. Het b) en het c) van het 1<sup>o</sup> te doen vervallen;
2. Een 3<sup>o</sup> toe te voegen, luidende :

« 3<sup>o</sup> bij meerderheid van 65 pct. van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars :

a) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen omdat er gevaar dreigt voor personen, de bewoners gestoord worden in het genot van het goed of een verdere technische achteruitgang tegengegaan moet worden;

b) over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer. »

## Verantwoording

Het vereiste percentage van 75 pct. is te hoog. Dat dreigt de beslissingsorganen van de gebouwen te verlammen en hun verkrotting te bevorderen, met als nevenverschijnsel de waardevermindering van de appartementen.

Anderzijds kan het feit dat niet wordt verduidelijkt of het gaat om stemmen aanwezig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering zo worden geïnterpreteerd dat het gaat om de stemmen van de eigenaars in het algemeen, wat elke beslissing in de weg zou kunnen staan.

Het is eveneens van belang dat nader wordt aangegeven over welke werken de syndicus kan beslissen, want dat staat nergens in het ontwerp.

De heer Barzin c.s. dient de volgende amendementen in :

« 1. In punt b) van het voorgestelde artikel 577-7, § 1, 1<sup>o</sup>, de woorden « met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen » te doen vervallen. »

## Verantwoording

De algemene vergadering is soeverein. Het is ondenkbaar dat zij bij meerderheid van drie vierden van de stemmen niet zou kunnen beslissen over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten.

Het is niet nodig uitdrukkelijk te vermelden dat de syndicus bepaalde bevoegdheden heeft.

« 2. Letter b) van het voorgestelde artikel 577-7, § 1, 2<sup>o</sup>, te doen vervallen. »

## Justification

*La modification de la destination de l'immeuble touche manifestement à l'exercice du droit de propriété. De plus, ce vocable est trop peu précis pour pouvoir soumettre son interprétation et son application à une simple majorité, fût-elle qualifiée.*

*Cette disposition a davantage sa place à l'article 577-7, § 3.*

En ce qui concerne l'amendement de Mme Herzet, le ministre déclare que le choix entre une majorité qualifiée de 75 p.c. ou une majorité de 65 p.c., comme proposée dans l'amendement, est une question d'appréciation. L'intervenant reste partisan de la majorité de 75 p.c. prévue dans le projet pour les décisions concernant tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

La proposition visant à préciser, à l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> (nouveau), qu'il s'agit d'une majorité qualifiée « *des voix présentes ou représentées à l'assemblée générale* » ne lui semble pas opportune. En effet, l'article 577-6, § 6, dispose déjà que les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés (...). Cette interprétation a été confirmée en Commission de la Justice de la Chambre (cf. le doc. Chambre, 1992-1993, n<sup>o</sup> 851/7, p. 25, deuxième et troisième alinéas).

En ce qui concerne la proposition de M. Barzin et consorts visant à supprimer, à l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, b, les mots « *à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic* », le ministre précise la portée de la disposition en question. C'est à juste titre que l'auteur de l'amendement estime que cette prescription ne peut avoir pour conséquence que l'assemblée générale aurait moins de compétences que le syndic pour ce qui est de l'exécution des travaux affectant les parties communes.

Si l'on a inséré, à l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, b, une réserve à l'égard du syndic, c'est que cette disposition comprend une dérogation par rapport au principe général selon lequel les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue (cf. l'article 577-6, § 6). Il s'ensuit que les questions que le syndic peut régler seul (cf. l'article 577-8, § 3, 4<sup>o</sup>) peuvent également être réglées par l'assemblée générale, et ce à la majorité absolue. Quant aux travaux affectant les parties communes qui ne relèvent pas des actes d'administration provisoire que le syndic peut décider, ils nécessitent une décision de l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix (cf. le doc. Chambre, 1990-1991, n<sup>o</sup> 1756/1, p. 21).

## Verantwoording

*Het wijzigen van de bestemming van het onroerend goed raakt kennelijk aan de uitoefening van het eigendomsrecht. Daar komt nog bij dat die term te vaag is om de interpretatie en de toepassing te onderwerpen aan een gewone meerderheid, ook al gaat het om een gekwalificeerde meerderheid.*

*Deze bepaling hoort veeleer thuis in artikel 577-7, § 3.*

Met betrekking tot het amendement van mevrouw Herzet, verklaart de minister dat de keuze tussen een gekwalificeerde meerderheid van 75 of 65 pct. zoals in het amendement wordt voorgesteld, een kwestie van appreciatie is. Spreker houdt vast aan de in het ontwerp vermelde meerderheidsvereiste van 75 pct. voor beslissingen over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen.

Het voorstel om in artikel 577-7, § 1, 3<sup>o</sup> (nieuw), te bepalen dat het een gekwalificeerde meerderheid « *van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars* » betreft, verdient zijns inziens geen aanbeveling. Artikel 577-6, § 6, bepaalt immers reeds dat de beslissingen van de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde medeëigenaars worden genomen (...). In de Commissie voor de Justitie van de Kamer werd deze interpretatie bevestigd (cf. Gedr. St., Kamer, 1992-1993, nr. 851/7, blz. 25, tweede en derde lid).

Wat het voorstel van de heer Barzin c.s. betreft om in artikel 577-7, § 1, 1<sup>o</sup>, b, de woorden « *met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen* » te schrappen, licht de minister de draagwijdte van de voormelde bepaling toe. De indiener van het amendement stelt terecht dat dit voorschrift niet tot gevolg mag hebben dat de algemene vergadering inzake uit te voeren werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten over minder bevoegdheden zou beschikken dan de syndicus.

De reden waarom in artikel 577-7, § 1, 1<sup>o</sup>, b, een voorbehoud werd ingelast ten aanzien van de syndicus, houdt verband met het feit dat deze bepaling een afwijking bevat ten opzichte van het algemeen beginsel volgens hetwelk de beslissingen van de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid worden genomen (cf. artikel 577-6, § 6). Dat heeft tot gevolg dat de aangelegenheden waarover de syndicus alleen kan beslissen (cf. artikel 577-8, § 3, 4<sup>o</sup>), ook door de algemene vergadering kunnen worden geregeld, en dit bij volstreekte meerderheid. Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten die niet behoren tot de daden van voorlopig beheer waarover de syndicus zelf mag beslissen, dient de algemene vergadering een beslissing te nemen bij meerderheid van drie vierden van de stemmen (cf. Gedr. St., Kamer, 1990-1991, nr. 1756/1, blz. 21).



En ce qui concerne l'amendement de M. Barzin et consorts visant à ce que la décision relative à la modification de la destination de l'immeuble ne soit prise non pas à la majorité des quatre cinquièmes des voix, mais à l'unanimité, le ministre rappelle l'objet du projet, qui est de favoriser le bon fonctionnement de la copropriété, même s'il faut pour cela aller à l'encontre du droit de propriété individuel de certains copropriétaires. C'est la raison pour laquelle le projet de loi prévoit d'ailleurs une possibilité de recours pour les copropriétaires qui s'estiment lésés par une décision majoritaire.

Toute décision relative à la modification de la destination d'un immeuble touche à l'exercice du droit de propriété de chaque copropriétaire séparément. Il en est de même pour les décisions relatives à l'acquisition de nouveaux biens immobiliers destinés à devenir communs et pour les décisions relatives à tous actes de disposition de biens immobiliers communs (cf. l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, *d* et *e*).

Le ministre estime que l'amendement manque de consistance dans la mesure où il ne requiert pas l'unanimité pour ce qui est de ces deux derniers types de décisions. L'intervenant plaide pour que l'on impose le moins possible la règle de l'unanimité, qui risquerait de mener à l'immobilisme. En revanche, tout copropriétaire doit avoir le droit de contester une décision de l'assemblée générale devant le juge.

Le ministre plaide donc pour le maintien du principe de la majorité qualifiée des quatre cinquièmes des voix pour ce qui est des décisions relatives à la modification de l'affectation du bien immeuble.

Compte tenu de ce qui précède, M. Hatry retire l'amendement de M. Barzin et consorts à l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, *b*. En effet, selon la phrase liminaire de l'article, les copropriétaires peuvent prévoir, pour certaines décisions, dans le règlement de copropriété des conditions plus sévères et, donc, la règle de l'unanimité.

Un membre aimerait savoir à quelle majorité devrait être prise la décision de rehausser de deux étages un immeuble à appartements qui en compte six.

Le ministre est d'avis qu'une majorité des trois quarts est requise, en ce qui concerne des travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic (cf. l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, *b*).

L'auteur de la question réplique que l'on ne peut pas invoquer l'article précité, étant donné qu'il concerne exclusivement les travaux aux parties communes existantes et que ceux qui peuvent être décidés par le syndic sont, donc, exclus.

Met betrekking tot het amendement van de heer Barzin c.s., volgens hetwelk de beslissing over de wijziging van de bestemming van het goed niet bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen zou moeten worden genomen, maar bij eenparigheid, herinnert de minister aan *de ratio* van het ontwerp, te weten de goede werking van de medeëigendom, zelfs wanneer wordt ingegaan tegen het individueel eigendomsrecht van bepaalde medeëigenaars. Om deze reden voorziet het wetsontwerp trouwens in een beroepsmogelijkheid ten gunste van de medeëigenaars die zich door een meerderheidsbeslissing benadeeld achten.

Elke beslissing over de wijziging van de bestemming van een onroerend goed betreft de uitoefening van het eigendomsrecht van elke medeëigenaar afzonderlijk. Dat geldt evenzeer voor de beslissingen over de verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden of voor de beslissingen over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen (cf. artikel 577-7, § 1, 2<sup>o</sup>, *d* en *e*).

De minister merkt op dat het amendement inconsistent is omdat het voor deze twee laatste soorten beslissingen geen unanimité vereist. Spreker betoont er zich voorstander van om de unanimitéverplichting zo weinig mogelijk op te leggen, zo niet dreigt er een immobilisme te ontstaan. Wel dient iedere medeëigenaar over het recht te beschikken een beslissing van de algemene vergadering voor de rechter aan te vechten.

De minister bepleit derhalve het behoud van de gekwalificeerde meerderheid van vier vijfden van de stemmen voor de beslissingen over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed.

Gelet op het voorgaande trekt de heer Hatry het amendement van de heer Barzin c.s. op artikel 577-7, § 1, 2<sup>o</sup>, *b*, in. Uit de inleidende zin van het artikel blijkt namelijk dat de medeëigenaars in het reglement van medeëigendom voor bepaalde beslissingen strengere voorwaarden en dus de eenparigheidsregel kunnen invoeren.

Een lid wenst te weten met welke meerderheid een beslissing moet worden genomen om op een flatgebouw van zes verdiepingen nog twee verdiepingen bij te bouwen.

De minister is de mening toegedaan dat een drievierdemeerderheid vereist is, aangezien het om werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten gaat, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen (cf. artikel 577-7, § 1, 1<sup>o</sup>, *b*).

De vraagsteller betoogt dat men zich niet op het voormelde artikel kan beroepen omdat dit uitsluitend de werken aan de bestaande gemeenschappelijke gedeelten betreft, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen.

Le ministre maintient son point de vue, étant donné qu'aucune disposition de l'article 577-7 autre que le § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, b, ne couvre la situation décrite.

L'intervenant trouve la réponse satisfaisante, parce que l'on mettra fin à la situation actuelle, dans laquelle les décisions relatives à la construction d'un étage supplémentaire ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

Conformément à la nouvelle loi, une majorité des trois quarts sera suffisante, à moins que le règlement de copropriété n'impose des conditions plus strictes.

M. Pataer dépose l'amendement suivant :

« Compléter l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, proposé, par ce qui suit :

« d) de la nomination et de la révocation du syndic ou de l'administrateur provisoire » ;

#### Justification

*La nomination ou la révocation d'un syndic est tout aussi importante qu'une modification des statuts qui ne peut être décidée qu'à une majorité des trois quarts (art. 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>).*

Il ajoute que le terme néerlandais « *voorlopige bewindvoerder* » n'a pas sa place dans le projet à l'examen (cf. l'article 577-8, §§ 5 et 6). La même expression est employée dans la loi du 18 juillet 1991 relative à la protection des biens des personnes totalement ou partiellement incapables d'en assurer la gestion en raison de leur état physique ou mental. Pour éviter toute confusion, il vaudrait mieux donner à la fonction une dénomination différente.

Le ministre n'est pas favorable à l'amendement de M. Pataer. Il plaide pour que l'on applique la règle du droit commun, c'est-à-dire pour que la décision relative à la nomination et à la révocation du syndic ou de l'administrateur provisoire soit prise à la majorité absolue. Prévoir une majorité qualifiée en cette matière entraînerait des complications.

En ce qui concerne la terminologie néerlandaise, le ministre est ouvert aux suggestions.

Un membre souscrit à la proposition de remplacer les mots « *voorlopige bewindvoerder* ». Il propose d'utiliser la dénomination « *toegevoegd syndicus* » (syndic adjoint) ou « *tijdelijk syndicus* » (syndic temporaire). Il plaide, toutefois, pour le maintien du terme « *syndicus* » (syndic).

Un autre membre suggère que l'on parle de « *voorlopig syndicus* » (syndic provisoire).

De minister handhaaft zijn standpunt omdat geen enkele andere bepaling uit artikel 577-7 dan § 1, 1<sup>o</sup>, b, de beschreven situatie dekt.

Het lid acht dit antwoord bevredigend, omdat het een einde zal maken aan de huidige toestand waarin beslissingen over het bijbouwen van een verdieping slechts bij eenparigheid kunnen worden genomen.

Met de nieuwe wet zal een drie-vierdemeerderheid voldoende zijn, tenzij het reglement van medeëigendom strengere voorwaarden oplegt.

De heer Pataer dient het volgende amendement in :

« Aan het voorgestelde artikel 577-7, § 1, 1<sup>o</sup>, toe te voegen :

« d) de benoeming en het ontslag van de syndicus of van de tijdelijke bestuurder (voorlopige bewindvoerder). »

#### Verantwoording

*De benoeming of het ontslag van een syndicus is even belangrijk als een wijziging van de statuten, waarvoor een meerderheid van drie vierden van de stemmen is vereist (art. 577-7, § 1, 1<sup>o</sup>).*

Hij voegt hieraan toe dat de Nederlandse term « *voorlopige bewindvoerder* » in dit wetsontwerp niet op zijn plaats is (cf. artikel 577-8, §§ 5 en 6). Dezelfde uitdrukking wordt ook gebruikt in de wet van 18 juli 1991 betreffende de bescherming van de goederen van personen die wegens hun lichaams- of geestestoestand geheel of gedeeltelijk onbekwaam zijn die te beheren. Om elke verwarring te voorkomen, verdient het aanbeveling een andere functiebenaming te bedenken.

De minister betoont zich geen voorstander van het amendement van de heer Pataer. Hij pleit ervoor de gemeenschappelijke regeling toe te passen, dit wil zeggen de beslissing over de benoeming en het ontslag van de syndicus of de voorlopige bewindvoerder wordt bij volstreekte meerderheid genomen. Het invoeren van een gekwalificeerde meerderheid in deze materie leidt tot complicaties.

Met betrekking tot de Nederlandstalige terminologie, staat de minister open voor suggesties.

Een lid onderschrijft het voorstel om de term « *voorlopige bewindvoerder* » te vervangen. Persoonlijk schuift hij de benaming « *toegevoegd syndicus* » of « *tijdelijk syndicus* » naar voren. Hij pleit echter voor het behoud van de term « *syndicus* ».

Een ander lid suggereert de omschrijving « *voorlopig syndicus* ».

Le ministre précise que l'on a choisi les mots « administrateur provisoire » (*voorlopige bewindvoerder*) pour bien indiquer que c'est non pas l'assemblée générale, mais le juge qui confère la fonction.

Un intervenant fait remarquer que cette interprétation n'est pas corroborée par le texte du projet. En vertu de l'article 577-8, § 6, proposé, l'assemblée générale peut, elle aussi, adjoindre un administrateur provisoire au syndic.

Le ministre ne s'oppose plus, dès lors, à la proposition de remplacer les mots « administrateur provisoire » par les mots « syndic provisoire » (*de voorlopige syndicus*).

La majorité des commissaires se rallie à cette proposition.

\*  
\* \*

Mme Herzet et M. Barzin retirent leurs amendements.

L'amendement de M. Pataer est rejeté par 14 voix et 3 abstentions.

\*  
\* \*

M. Vaes dépose l'amendement suivant :

« Au § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, de l'article 577-7, proposé, compléter la b) par les mots :

« ou d'une partie de celui-ci. »

#### Justification

*Sans préjudice d'une disposition de l'acte de base ou de règlement de la copropriété qui préciserait déjà quelle est la destination ou l'affectation prévue des parties privatives et/ou communes de l'immeuble, il convient de s'assurer de l'accord de quatre cinquièmes des copropriétaires pour que l'un ou plusieurs de ceux-ci puissent modifier l'affectation-destination de leur lot (exemple: transformer un appartement en bureau ou en cabinet médical).*

*Et ceci d'autant plus que certaines modifications d'affectation sont parfois soumises à permis de bâtir (la notion d'immeuble couvre à la fois les parties bâties et non bâties de la copropriété).*

L'intervenant ajoute que, dans la majorité des cas, l'on modifiera l'affectation non pas de l'ensemble de l'immeuble (le faire équivaldrait à le priver de son affectation sociale), mais seulement d'une partie de celui-ci (par exemple utilisation de garages comme dépôts ou utilisation des façades pour y fixer des panneaux publicitaires). Son amendement vise à

De minister wijst erop dat de term « *voorlopige bewindvoerder* » werd gekozen om duidelijk aan te geven dat het niet de algemene vergadering, maar de rechter is die deze functie toewijst.

Een volgende spreker merkt op dat deze opvatting geen steun vindt in de tekst van het wetsontwerp. Krachtens het voorgestelde artikel 577-8, § 6, kan ook de algemene vergadering een voorlopige bewindvoerder toevoegen.

De minister verzet zich dan ook niet langer tegen het voorstel om de woorden « *de voorlopige bewindvoerder* » te vervangen door de woorden « *de voorlopige syndicus* » (« le syndic provisoire »).

De meerderheid van de commissieleden sluit zich hierbij aan.

\*  
\* \*

Mevrouw Herzet en de heer Barzin trekken hun amendementen in.

Het amendement van de heer Pataer wordt verworpen met 14 stemmen bij 3 onthoudingen.

\*  
\* \*

De heer Vaes dient het volgende amendement in :

« In het voorgestelde artikel 577-7, § 1, 2<sup>o</sup>, het punt b), aan te vullen met de woorden :

« of van een deel daarvan. »

#### Verantwoording

*Onverminderd een bepaling in de basisakte of het reglement van medeïgendom waarin reeds staat wat de bestemming of het gebruik van de privatieve en/of gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw is, moet de toestemming van vier vijfden van de medeïgenaaars worden verkregen opdat een of meer onder hen de bestemming van hun kavel kunnen wijzigen (bijvoorbeeld een appartement omvormen tot bureau of tot dokterspraktijk).*

*Dat geldt te meer omdat sommige wijzigingen van de bestemming vaak onderworpen zijn aan een bouwvergunning (het begrip gebouw dekt zowel de gebouwde als de niet-gebouwde delen van de medeïgendom).*

Spreker voegt eraan toe dat in de meerderheid van de gevallen niet de bestemming van het gehele gebouw zal worden gewijzigd, hetgeen neerkomt op de teloorgang van de sociale bestemming ervan, maar slechts van een gedeelte van het gebouw (bijvoorbeeld, garages die als opslagplaats worden gebruikt of gevels waaraan men publiciteitsborden wenst te

préciser qu'une majorité des quatre cinquièmes est requise même pour une modification de l'affectation d'une partie du bien.

Le ministre n'est pas opposé à cet amendement, mais il estime que les exemples que M. Vaes a cités pour justifier celui-ci sont mauvais.

Ainsi, la fixation d'un panneau publicitaire sur la façade d'un immeuble ne modifie-t-elle pas l'affectation de ce dernier, même s'il faut un permis de bâtir pour pouvoir y procéder.

Un immeuble peut avoir diverses affectations: logement, activités industrielles, dépôt, bureaux, parking, etc. Le plan est souvent conçu pour modifier l'affectation d'une partie déterminée d'un immeuble. On pourrait, par exemple, transformer le rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements en centre commercial.

Dans un tel cas, l'affectation de l'immeuble qui a une fonction de logement ne peut être modifiée qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Un commissaire s'oppose à l'amendement, parce que l'objectif qu'il poursuit est déjà réalisé par l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, b, proposé.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Vaes est adopté à l'unanimité des 17 membres présents.

\*  
\* \*

M. Pataer dépose l'amendement suivant:

« Remplacer l'article 577-7, § 3, proposé par ce qui suit:

« § 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires:

a) sur toute modification de la répartition des quote-parts de copropriété;

b) sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble;

c) sur la dissolution de l'association;

d) sur la dérogation à l'application des principes et dispositions énoncés à l'article 577-2, § 9, compte tenu de la nature des biens. »

#### Justification

L'énumération a), b), c) et d) de l'amendement facilite la lecture de l'article.

De plus, l'ajout des points c) et d) est justifié à la lumière de l'article 577-12 et de l'article 577-3.

bevestigen). Zijn amendement heeft tot doel te bepalen dat zelfs voor de wijziging van de bestemming van een gedeelte van het goed een meerderheid van vier vijfden vereist is.

De minister heeft geen bezwaar tegen dit amendement, wel tegen de voorbeelden die de heer Vaes aanhaalt om zijn amendement te rechtvaardigen.

De bevestiging van een publiciteitsbord aan de gevel van een gebouw bijvoorbeeld wijzigt de bestemming van het gebouw niet, zelfs wanneer daarvoor een bouwvergunning is vereist.

De bestemming van een gebouw kan velerlei zijn: bewoning, industriële activiteit, opslagplaats, kantoren, parking, enzovoort. Vaak wordt het plan opgevat om de bestemming van een bepaald gedeelte van een gebouw te wijzigen. Bijvoorbeeld, de gelijkvloerse verdieping van een flatgebouw zou tot een winkelcentrum worden omgebouwd.

In een dergelijk geval kan de bestemming van het gebouw dat een woonfunctie heeft, slechts worden gewijzigd bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen.

Een lid kant zich tegen het amendement omdat de geviseerde doelstelling door het voorgestelde artikel 577-7, § 1, 2<sup>o</sup>, b, wordt ondervangen.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Vaes wordt aangenomen bij eenparigheid van de 17 aanwezige leden.

\*  
\* \*

De heer Pataer dient het volgende amendement in:

« Het voorgestelde artikel 577-7, § 3, te vervangen als volgt:

« § 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars beslist:

a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de medeëigendom;

b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed;

c) over de ontbinding van de vereniging;

d) over de afwijzing van de toepassing van de beginselen en bepalingen uitgedrukt in artikel 577-2, § 9, gelet op de aard van de goederen. »

#### Verantwoording

Een opsomming met a), b) c) en d) bevordert de leesbaarheid.

Voorts is de toevoeging van c) en d) verantwoord, gelet op de tekst van artikel 577-12 en 577-3.

Le ministre peut comprendre l'objet de l'amendement, qui est de centraliser les quatre questions au sujet desquelles l'assemblée générale doit se prononcer à l'unanimité. Il plaide, toutefois, pour le maintien de l'article 577-7, § 3. Lors de la rédaction du projet, l'on a opté pour une subdivision systématique des dispositions en sous-sections. L'article 577-7 a été repris dans la sous-section III relative à l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le § 3 de l'article susvisé mentionne donc exclusivement les questions relatives à l'administration de l'immeuble, qui ont une importance telle que les décisions y afférentes doivent être prises à l'unanimité, à savoir la modification de la répartition des quote-parts de copropriété et la reconstruction totale de l'immeuble.

Les décisions relatives à la dissolution de l'association des copropriétaires ou à la dérogation à l'application des principes et dispositions énoncés à l'article 577-2, § 9, ne présentent aucun lien avec l'administration du bien et sont donc mentionnées non pas à l'article 577-7, § 3, mais respectivement dans la sous-section V relative à la dissolution et à la liquidation de l'association des copropriétaires et dans la sous-section I<sup>re</sup> qui comporte les dispositions générales.

Si l'on adopte l'amendement de M. Pataer, il faudra revoir toute la structure du projet de loi.

L'auteur de l'amendement fait valoir que celui-ci ne nécessite pas une telle révision. La mention, à l'article 577-7, § 3, des quatre questions qui nécessitent une décision à l'unanimité n'exclut pas la possibilité de revenir sur ces questions dans d'autres sous-sections de la loi.

Le ministre déclare qu'il est logique, si l'on s'engage dans cette voie, d'appliquer également cette méthode pour d'autres points, et qu'il faudra, dès lors, procéder à une refonte complète du projet. C'est pourquoi il se prononce pour le maintien de l'article 577-7, § 3, proposé.

M. Pataer retire son amendement.

\*  
\* \*

A la suite de cette discussion, M. Barzin déclare qu'il retire son amendement à l'article 577-7, § 3. Cet amendement est libellé comme suit:

« A l'article 577-7, § 3, proposé, entre les mots « sur toute modification » et les mots « de la répartition des quote-parts », ajouter les mots « de la destination de l'immeuble, ».

De minister heeft begrip voor de doelstelling van het amendement, te weten het centraliseren van de vier aangelegenheden waarover de algemene vergadering bij eenparigheid dient te beslissen. Spreker pleit echter voor het behoud van het voorgestelde artikel 577-7, § 3. Bij de redactie van het ontwerp werd gekozen voor een systematische onderverdeling van de bepalingen in onderafdelingen. Artikel 577-7 is in de onderafdeling III opgenomen betreffende het beheer van het gebouw of van de groep van gebouwen. In paragraaf 3 van het voormelde artikel werden dan ook uitsluitend de aangelegenheden vermeld die het beheer van het gebouw betreffen en dermate belangrijk zijn dat beslissingen hieromtrent bij eenparigheid moeten worden genomen, met name de wijziging van verdeling van de aandelen van de medeëigendom en de volledige heropbouw van het onroerend goed.

De beslissingen over de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars of over de afwijzing van de toepassing van de beginselen en bepalingen uitgedrukt in artikel 577-2, § 9, houden geen verband met het beheer van het goed en zijn bijgevolg niet in artikel 577-7, § 3, vermeld, maar respectievelijk in onderafdeling V betreffende de ontbinding en de vereffening van de vereniging van medeëigenaars en onderafdeling I houdende de algemene bepalingen.

Indien men op het amendement van de heer Pataer ingaat, dient de hele structuur van het wetsontwerp te worden herzien.

De heer Pataer betoogt dat zijn amendement een dergelijke herziening niet vereist. De vermelding in artikel 577-7, § 3, van de vier aangelegenheden waarover bij eenparigheid dient te worden beslist, sluit niet uit dat in andere onderafdelingen van de wet op deze kwesties wordt teruggekomen.

De minister verklaart dat wanneer men deze weg bewandelt, dit consequent ook voor andere punten moet worden toegepast, hetgeen een volledige herwerking van het ontwerp noodzakelijk maakt. Om deze reden spreekt hij zich uit voor het behoud van het voorgestelde artikel 577-7, § 3.

De heer Pataer trekt zijn amendement in.

\*  
\* \*

Gelet op deze discussie verklaart de heer Barzin zijn amendement op artikel 577-7, § 3, in te trekken. Dit amendement luidt als volgt:

« In het voorgestelde artikel 577-7, § 3, tussen de woorden « over elke wijziging » en de woorden « van verdeling van de aandelen » in te voegen de woorden « van de bestemming van het onroerend goed, ».

## Justification

*La modification de la destination de l'immeuble, qui touche au droit de propriété, ne peut être prise qu'à l'unanimité.*

\*  
\* \*

— Article 577-8 (nouveau)

M. Hatry et consorts déposent l'amendement suivant:

*« Au § 1<sup>er</sup>, premier alinéa, de l'article 577-8 proposé, remplacer les mots « tout intéressé » par les mots « de copropriétaires représentant ensemble un tiers des voix de l'assemblée générale. »*

## Justification

*Il n'est pas opportun que tout intéressé puisse demander au juge la désignation d'un syndic. Dans l'hypothèse envisagée par le texte, il faut rappeler que le syndic n'est désigné ni par le règlement de copropriété ni par l'assemblée générale, ce qui implique que la majorité des copropriétaires représentés à celle-ci a estimé ne pas devoir procéder à cette nomination. Dès lors, si l'on peut admettre que cette attitude de l'assemblée générale soit déferée à la censure éventuelle d'un tribunal, encore faut-il qu'il ne l'admette qu'à la requête d'une large minorité et non pas d'un individu isolé. L'amendement propose de fixer cette minorité à 30 p.c.*

Le ministre souligne l'aspect paradoxal de l'amendement. Son auteur s'était opposé précédemment aux dispositions permettant à la majorité des copropriétaires d'imposer sa volonté à la minorité. L'on peut, dès lors, s'étonner quelque peu que l'on refuse, dans le cadre de l'amendement, à un copropriétaire isolé, le droit de s'adresser au juge en vue de la nomination d'un syndic et que l'on exige que la demande de nomination soit faite par des copropriétaires représentant ensemble un tiers des voix de l'assemblée générale.

L'intervenant concède qu'il serait exagéré de permettre à tout intéressé de demander au juge de nommer un syndic dans les conditions définies à l'article 577-8, § 1<sup>er</sup>. C'est pourquoi il propose de remplacer les mots « à la requête de tout intéressé » par les mots « à la requête de tout copropriétaire ». Il s'oppose à la condition selon laquelle les copropriétaires demandeurs doivent représenter ensemble un

## Verantwoording

*Het wijzigen van de bestemming van een onroerend goed, dat aan de uitoefening van het eigendomsrecht raakt, kan alleen met algemene stemmen geschieden.*

\*  
\* \*

— Artikel 577-8 (nieuw)

De heer Hatry c.s. dient het volgende amendement in:

*« In § 1, eerste lid, van het voorgestelde artikel 577-8, de woorden « iedere belanghebbende » te vervangen door de woorden « de medeëigenaars die samen een derde van de stemmen in de algemene vergadering vertegenwoordigen. »*

## Verantwoording

*Het is niet raadzaam dat iedere belanghebbende de rechter kan vragen een syndicus aan te wijzen. In het door de tekst bedoelde geval dient eraan te worden herinnerd dat de syndicus niet wordt aangewezen door het reglement van medeëigendom noch door de algemene vergadering, wat betekent dat de meerderheid van de daarop vertegenwoordigde medeëigenaars van oordeel was dat deze benoeming niet hoefde. Men kan begrijpen dat deze opstelling van de algemene vergadering aan het oordeel van een rechtbank wordt onderworpen, maar toch mag dit alleen kunnen op verzoek van een ruime minderheid en niet op verzoek van een persoon. Het amendement stelt voor die minderheid op 30 pct. vast te stellen.*

De minister wijst op het paradoxale van het amendement. Eerder heeft de indiener zich tegen de bepalingen verzet waarbij de meerderheid van de medeëigenaars de minderheid haar wil zou opdringen. Het komt dan ook enigszins verwonderlijk over dat het amendement een enkele medeëigenaar het recht ontzegt zich tot de rechter te wenden met het oog op de benoeming van een syndicus, maar vereist dat het verzoek daartoe door medeëigenaars moet worden gedaan die samen een derde van de stemmen in de algemene vergadering vertegenwoordigen.

Spreeker is het ermee eens dat het te verregaand zou zijn dat iedere belanghebbende in de door artikel 577-8, § 1, omschreven omstandigheden de rechter zou kunnen verzoeken een syndicus te benoemen. Hij stelt daarom voor de woorden « op verzoek van iedere belanghebbende » te vervangen door de woorden « op verzoek van iedere medeëigenaar ». Hij verzet zich tegen de voorwaarde dat de verzoekende

tiers des voix de l'assemblée générale. Une telle condition porte atteinte à l'exercice du droit de propriété individuelle.

M. Hatry dépose un amendement reprenant la proposition du ministre. Il souligne néanmoins que cette proposition ne lui donne pas entière satisfaction.

L'amendement est libellé comme suit :

« A l'article 577-8, § 1<sup>er</sup>, remplacer les mots « à la requête de tout intéressé » par les mots « à la requête de tout copropriétaire. »

\*  
\* \*

Le premier amendement de M. Hatry et consorts est rejeté par 13 voix contre 4.

Le second amendement de M. Hatry est adopté à l'unanimité des 17 membres présents.

\*  
\* \*

M. Pataer dépose l'amendement suivant :

« Apporter les modifications suivantes à l'article 577-8 proposé :

« A. Remplacer les deux premiers alinéas du § 1<sup>er</sup> par la disposition suivante :

« § 1<sup>er</sup>. Le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, ou si l'assemblée générale ne s'accorde pas sur la nomination, par décision du juge de paix, à la requête de tout intéressé. »

#### Justification

Désigner le syndic dans le règlement de copropriété est un procédé trop rigide. En effet, le règlement de copropriété fait l'objet d'un acte authentique. Il nous semble utile d'indiquer que le juge en question est le juge de paix.

« B. Ajouter au § 1<sup>er</sup> un alinéa libellé comme suit :

« Le syndic est réputé avoir élu domicile dans l'immeuble dont il gère la copropriété. »

#### Justification

Cette disposition, qui nous paraît être l'évidence même, n'est pas pour autant superflue.

medeëigenaars samen een derde van de stemmen in de algemene vergadering moeten hebben. Een dergelijke vereiste doet afbreuk aan de uitoefening van het individueel eigendomsrecht.

De heer Hatry dient een amendement in waarmee hij het voorstel van de minister overneemt. Hij beklemtoont echter dat dit voorstel hem geen volledige voldoening schenkt.

Het amendement luidt als volgt :

« In artikel 577-8, § 1, de woorden « op verzoek van iedere belanghebbende » te vervangen door de woorden « op verzoek van iedere medeëigenaar. »

\*  
\* \*

Het eerste amendement van de heer Hatry c.s. wordt verworpen met 13 tegen 4 stemmen.

Het tweede amendement van de heer Hatry wordt aangenomen bij eenparigheid van de 17 aanwezige leden.

\*  
\* \*

De heer Pataer dient het volgende amendement in :

« Aan het voorgestelde artikel 577-8 de volgende wijzigingen aan te brengen :

« A. De eerste twee leden van § 1 te doen luiden als volgt :

« § 1. De syndicus wordt benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan of indien de algemene vergadering tot geen akkoord komt over de benoeming, bij beslissing van de vrederechter, op verzoek van iedere belanghebbende. »

#### Verantwoording

De aanwijzing van de syndicus in het reglement van medeëigendom is een te stroeve procedure. Het reglement van medeëigendom maakt immers het voorwerp uit van een authentieke akte. Het lijkt ons nuttig aan te geven dat de bedoelde rechter de vrederechter is.

« B. Aan § 1 een lid toe te voegen, luidende :

« De syndicus wordt geacht woonplaats te hebben gekozen in het gebouw waarvan hij de medeëigendom beheert. »

#### Verantwoording

Dit lijkt een evidentie maar is daarom niet overbodig.

« C. Remplacer le § 2 par la disposition suivante :

« § 2. Un extrait de l'acte portant nomination du syndic est communiqué dans les huit jours de celle-ci par le syndic à tout habitant du bien en copropriété. »

*Le dernier alinéa du § 2 est supprimé. »*

#### Justification

*L'affichage de l'acte portant nomination du syndic à l'entrée de l'immeuble où est situé le siège de l'association des copropriétaires offre peu de sécurité juridique et ne paraît pas être un moyen de communication idéal. La communication personnelle de cet acte à tout habitant a l'avantage d'être simple et posera probablement moins de problèmes d'interprétation.*

*Un « extrait » qui est affiché à l'entrée de l'immeuble présente également le désavantage de permettre à n'importe qui de constater que le syndic a, le cas échéant, été désigné par une décision judiciaire. Or, l'on ne peut quand même pas avoir pour objectif de rendre publics les problèmes d'administration auxquels est confrontée l'association des copropriétaires.*

Concernant les trois parties de l'amendement, le ministre adopte la position suivante :

A. La proposition visant à rendre impossible la désignation d'un syndic par le règlement de copropriété risque de poser des problèmes dans la pratique. En effet, il n'est pas exceptionnel que le promoteur immobilier désigne le syndic dans le règlement de copropriété. Une telle façon de procéder peut s'avérer très utile parce que, dès avant la première assemblée générale, des tâches doivent être exécutées qui relèvent normalement de la compétence du syndic (comme faire visiter les appartements à des candidats acheteurs).

Dès lors, le ministre désapprouve le point A de l'amendement. Il souligne que l'article 577-8, § 1<sup>er</sup>, a été conçu pour éviter des situations extrêmes, à savoir celles où les promoteurs immobiliers nommeraient le syndic et placeraient ainsi l'assemblée générale *ad vitam aeternam* devant un fait accompli, d'une part, et celles où les promoteurs immobiliers seraient dans l'impossibilité de nommer un syndic chargé de la gérance d'un bâtiment avant la première assemblée générale, d'autre part.

L'article 577-8, § 1<sup>er</sup>, comporte une solution équilibrée à ce problème, en ce sens que le premier alinéa dispose que le syndic peut être désigné par le règlement de copropriété, alors que le deuxième alinéa prescrit que, dans ce cas, son mandat expire de plein

« C. Paragraaf 2 te vervangen als volgt :

« § 2. Een uittreksel uit de akte betreffende de benoeming van de syndicus wordt binnen 8 dagen na die benoeming door de syndicus medegedeeld aan iedere bewoner van de medeëigendom. »

*Het laatste lid van § 2 wordt geschrapt. »*

#### Verantwoording

*De aanplakking van het benoemingsbesluit aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is, biedt weinig rechtszekerheid en lijkt geen ideaal communicatiemiddel. De persoonlijke mededeling van het benoemingsbesluit aan iedere bewoner heeft het voordeel van de eenvoud en zal wellicht minder aanleiding geven tot interpretatiemoeilijkheden.*

*Een « uittreksel » dat aan de ingang van het gebouw wordt aangeplakt, heeft ook het nadeel dat elke derde op die manier kan vaststellen dat de syndicus eventueel bij vonnis werd aangewezen. Het kan toch niet de bedoeling zijn de beheersperikelen van de vereniging van medeëigenaars aldus aan het klokzeel te hangen.*

De minister neemt ten aanzien van de drie onderdelen van het amendement het volgende standpunt in :

A. Het voorstel om de aanstelling van een syndicus in het reglement van medeëigendom onmogelijk te maken, dreigt in de praktijk problemen te veroorzaken. Het is namelijk niet uitzonderlijk dat de syndicus door de bouwpromotor in het reglement van medeëigendom wordt aangesteld. Een dergelijke handelwijze kan erg nuttig blijken omdat vóór de eerste algemene vergadering reeds bepaalde taken moeten worden vervuld welke normalerwijze tot de bevoegdheid van de syndicus behoren (bijvoorbeeld, het rondleiden van kandidaat-kopers in de appartementen).

De minister verzet zich derhalve tegen de litera A van het amendement. Hij wijst erop dat artikel 577-8, § 1, geconcipieerd is om twee extreme situaties te voorkomen, namelijk enerzijds dat de bouwpromotoren de syndicus zouden benoemen en de algemene vergadering zodoende *ad vitam aeternam* voor een voldongen feit zouden plaatsen en anderzijds dat de bouwpromotoren in de onmogelijkheid zouden verkeren een syndicus te benoemen om het beheer van het gebouw waar te nemen vóór de eerste algemene vergadering.

Artikel 577-8, § 1, bevat een evenwichtige oplossing voor dit probleem in die zin dat het eerste lid bepaalt dat de syndicus in het reglement van medeëigendom kan worden aangesteld, terwijl het tweede lid voorschrijft dat in dat geval zijn mandaat van rechtswege



droit lors de la première assemblée générale. L'assemblée générale peut alors décider de renommer le syndic ou de le remplacer par un autre candidat.

B. Le ministre remarque que M. Van Belle propose également, par la voie d'un amendement, de préciser que le syndic est censé avoir élu domicile dans l'immeuble dont il gère la copropriété.

Cet amendement est libellé comme suit :

« Compléter le § 1<sup>er</sup> de l'article 577-8 proposé par un alinéa libellé comme suit :

« Le syndic est censé avoir élu domicile dans l'immeuble dont il gère la copropriété. Tout pli officiel lui est adressé en double; l'original est envoyé à son domicile d'élection et une copie à sa résidence effective, dans la langue employée pour la gestion de la copropriété. »

#### Justification

*Le présent amendement est proposé pour éviter que les copropriétaires ne comprennent pas la langue de la procédure lorsque le syndic habite dans une autre région.*

Le ministre déclare qu'aucun problème ne se posera si le syndic est domicilié dans l'immeuble dont il gère la copropriété. Conformément à l'article 34 du Code judiciaire, la signification à une personne morale, en l'occurrence l'association des copropriétaires, est réputée faite à personne lorsque la copie de l'acte est remise au préposé qui a qualité pour représenter la personne morale en justice, autrement dit le syndic (*cf.* l'article 577-8, § 3, 6<sup>o</sup>).

Qu'arrive-t-il si le syndic est censé avoir élu domicile dans l'immeuble sans y habiter ni y résider? Dans ce cas, la signification ne peut se faire à personne, puisque la copie de l'acte ne peut pas être remise au syndic. Conformément à l'article 38 du Code judiciaire, l'huissier de justice déposera une copie de l'exploit au domicile ou à la résidence. Le premier jour ouvrable qui suit la présentation de l'exploit, il adresse, soit au domicile, soit à la résidence du destinataire, une lettre recommandée confirmant, notamment, la présentation de l'exploit.

Si le syndic n'habite ni ne réside dans l'immeuble, il risque de n'être informé ni de l'exploit ni de la lettre recommandée et, dès lors, de ne pas pouvoir prendre en temps utile les mesures qui s'imposent, par exemple en cas de citation en référé.

een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. De algemene vergadering heeft dan de keuzevrijheid de syndicus opnieuw te benoemen, dan wel te vervangen door een andere kandidaat.

B. De minister merkt op dat de heer Van Belle eveneens een amendement heeft ingediend waarbij de syndicus wordt geacht woonplaats te hebben gekozen in het gebouw waarvan hij de medeïgendom beheert.

Het amendement luidt als volgt:

« Aan het slot van § 1 van het voorgestelde artikel 577-8, een lid toe te voegen, luidende:

« De syndicus wordt geacht woonplaats te hebben gekozen in het gebouw waarvan hij de medeïgendom beheert. Elke officiële brief wordt hem in tweevoud bezorgd; het origineel wordt naar zijn gekozen woonplaats gestuurd en een afschrift naar zijn werkelijke verblijfplaats, in de taal die gebruikt wordt bij het beheer van de medeïgendom. »

#### Verantwoording

*Dit amendement wordt voorgesteld om te vermijden dat de medeïgenaars de taal van de rechtspleging niet begrijpen wanneer de syndicus woonachtig is in een andere streek.*

De minister stelt dat er geen problemen zullen rijzen wanneer de syndicus woonachtig is in het gebouw waarvan hij de medeïgendom beheert. Overeenkomstig artikel 34 van het Gerechtelijk Wetboek wordt de betekening aan een rechtspersoon, *in casu* de vereniging van medeïgenaars, geacht aan de persoon te zijn gedaan wanneer het afschrift van de akte ter hand is gesteld aan de aangestelde die bevoegd is om de rechtspersoon in rechte te vertegenwoordigen, te weten de syndicus (*cf.* artikel 577-8, § 3, 6<sup>o</sup>).

*Quid* wanneer de syndicus wordt geacht in het gebouw woonplaats te hebben gekozen, maar er in werkelijkheid noch woont, noch verblijft? In een dergelijk geval kan de betekening niet aan de persoon geschieden, omdat het afschrift van de akte niet aan de syndicus ter hand kan worden gesteld. Overeenkomstig artikel 38 van het Gerechtelijk Wetboek zal de gerechtsdeurwaarder een afschrift van het exploit aan de woon- of de verblijfplaats achterlaten. De eerste werkdag na de aanbidding van het exploit richt hij aan de woon- of de verblijfplaats van de geadresseerde een aangetekende brief waarin hij onder meer de aanbidding van het exploit bevestigt.

Indien de syndicus niet in het gebouw woont of verblijft, bestaat het risico dat hij noch van het exploit noch van de aangetekende brief op de hoogte is en derhalve niet tijdig de passende maatregelen kan nemen, bijvoorbeeld wanneer er een dagvaarding in kort geding is.

Aussi, le ministre s'oppose-t-il aux amendements de MM. Pataer et Van Belle, qui n'offrent aucune solution satisfaisante au problème précité.

Il dépose à son tour un amendement rédigé comme suit :

« A l'article 577-8, ajouter un § 3 (nouveau), libellé comme suit :

« § 3. Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

*La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic. »*

Un membre souscrit à cet amendement, mais déclare qu'il doit trouver son corollaire dans le Code judiciaire. Il serait indiqué, semble-t-il, au cas où l'on insérerait dans le Code civil une disposition spécifique concernant la signification d'un exploit d'huissier, d'insérer, dans les dispositions modificatives figurant au titre III du projet de loi, un article prévoyant que cette disposition doit être mentionnée explicitement dans la première partie, chapitre VII, du Code judiciaire, qui traite des significations et des notifications.

Le ministre répond qu'il existe déjà des lois spéciales qui modalisent le droit de la signification. On n'a pas repris ces lois dans le Code judiciaire pour ne pas l'alourdir inutilement.

C. Le ministre rejette la proposition d'imposer la communication, par le syndic, d'un extrait de l'acte portant nomination du syndic dans les huit jours de celle-ci, à tout habitant du bien en copropriété.

Dans la pratique, une telle disposition est difficilement applicable et se révèle particulièrement compliquée. En outre, l'extrait de l'acte portant nomination serait communiqué exclusivement aux habitants du bien en copropriété et non pas aux copropriétaires eux-mêmes.

L'intervenant estime que l'affichage de cet extrait à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires, est la solution la plus simple et la plus efficace.

Il ajoute que cet affichage obligatoire doit avoir lieu à toutes les entrées par lesquelles les habitants et les visiteurs accèdent à l'immeuble, que ce soit à pied ou en voiture. Outre le nom du syndic, l'extrait doit également mentionner son adresse et le numéro de téléphone auquel il peut être atteint.

De minister kant zich dan ook tegen de amendementen van de heren Pataer en Van Belle, omdat ze geen bevredigende oplossing aanreiken voor het hierboven geschetste probleem.

Hij dient op zijn beurt het volgende amendement in :

« In artikel 577-8 een § 3 (nieuw) in te voegen, geformuleerd als volgt :

« § 3. Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dit Wetboek.

*De aangetekende brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid, moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht. »*

Een lid onderschrijft dit amendement, maar stelt dat het zijn corollarium moet vinden in het Gerechtelijk Wetboek. Indien voor de betekening van een deurwaardersexploot een specifieke regeling in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoerd, lijkt het passend om in Titel III van het wetsontwerp onder de wijzigingsbepalingen een artikel in te voegen waardoor deze regeling expliciet in deel I, hoofdstuk VII van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de betekening en kennisgeving wordt vermeld.

De minister antwoordt dat er reeds specifieke wetten bestaan die inzake de betekening een eigen regeling bevatten. Deze wetten zijn niet in het Gerechtelijk Wetboek opgenomen om de daarin beschreven regeling niet nodeloos te verzwaren.

C. De minister verzet zich tegen het voorstel waarbij een uittreksel uit de benoemingsakte van de syndicus binnen acht dagen na die benoeming door de syndicus aan iedere bewoner van de medeëigendom moet worden megedeeld.

Een dergelijk voorschrift is in de praktijk moeilijk te realiseren en valt omslachtig uit. Daarenboven zou het uittreksel uit de benoemingsakte uitsluitend aan de bewoners van de medeëigendom worden meegegeeld en niet aan de medeëigenaars zelfs.

Spreker is de mening toegedaan dat de aanplakking van dit uittreksel aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is, de meest eenvoudige en doelmatige oplossing is.

Hij voegt er aan toe dat deze verplichting voor alle ingangen van het gebouw geldt, waarlangs de bewoners en de bezoekers zich te voet of met de wagen toegang verschaffen. Tevens dient, naast de naam van de syndicus, ook zijn adres en telefoonnummer te worden vermeld waar hij kan worden bereikt.

M. Van Belle dépose l'amendement suivant:

« Compléter le § 1<sup>er</sup> de l'article 577-8 proposé par la phrase suivante:

« Le syndic rémunéré est tenu de fournir une garantie bancaire ou d'apporter la preuve qu'il a contracté une assurance couvrant sa responsabilité professionnelle. »

#### Justification

Trop de copropriétaires ont été victimes de l'incompétence ou de la malhonnêteté d'un syndic. Il n'est pas prudent d'attendre l'adoption d'une loi régissant l'exercice régulier ou occasionnel de la profession de syndic.

Il n'est pas souhaitable non plus d'examiner dès à présent si le syndic peut être considéré ou non comme un administrateur de biens.

Pour ce qui est de la garantie à fournir par le syndic, nous proposons, dans un souci de simplification, que seul le syndic rémunéré fournisse une garantie financière ou apporte la preuve qu'il a signé une police d'assurance en vue de couvrir sa responsabilité professionnelle.

Le ministre souligne que le projet de loi vise à régler la copropriété forcée dans le Code civil. Les articles 577-2 à 577-14 sont insérés dans le livre II qui traite des biens et des différentes modifications de la propriété. L'amendement de M. Van Belle concerne, par contre, une condition d'accès à la profession de syndic et ne relève, dès lors, pas du Code civil.

En outre, la profession de syndic est déjà réglementée par un arrêté royal (cf. l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, *Moniteur belge* du 13 octobre 1993) (cf. l'annexe C).

Celui-ci dispose, notamment, que le syndic doit assumer personnellement la responsabilité de tout acte professionnel et respecter les règles de déontologie de la profession. En vertu de la doctrine établie par la Confédération des immobiliers de Belgique, chaque consultant immobilier et, dès lors, le syndic professionnel, s'oblige à souscrire en toutes circonstances une police de responsabilité professionnelle spécifique à chacune des tâches immobilières exercées (voir l'annexe D, article III 1.3).

Dès que l'Institut professionnel des agents immobiliers aura été créé, il devra rédiger un règlement déontologique (cf. l'article 5, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993, annexe C).

De heer Van Belle dient het volgende amendement in:

« Aan het slot van § 1 van het voorgestelde artikel 577-8 de volgende volzin toe te voegen:

« De bezoldigde syndicus moet een bankwaarborg geven of bewijzen dat hij een verzekering heeft afgesloten ter dekking van zijn beroepsaansprakelijkheid. »

#### Verantwoording

Te veel medeëigenaars zijn het slachtoffer geworden van de onbekwaamheid of de oneerlijkheid van een syndicus. Het is niet raadzaam te wachten tot er een regelgeving komt over de regelmatige of occasionele uitoefening van het beroep van syndicus.

Evenmin is het wenselijk nu reeds te onderzoeken of de syndicus al dan niet als een beheerder van goederen kan worden beschouwd.

In verband met de waarborg die de syndicus moet geven, stellen wij voor, met het oog op vereenvoudiging, dat enkel de bezoldigde syndicus een financiële waarborg geeft of bewijst dat hij een verzekeringspolis heeft ondertekend ter dekking van zijn beroepsaansprakelijkheid.

De minister wijst erop dat het wetsontwerp tot doel heeft in het Burgerlijk Wetboek de gedwongen medeëigendom te regelen. De voorgestelde artikelen 577-2 tot 577-14 worden in boek II ingevoegd dat handelt over de goederen en de verschillende beperkingen van de eigendom. Het amendement van de heer Van Belle betreft daarentegen een toegangsvoorwaarde tot het beroep van syndicus en hoort als zodanig niet in het Burgerlijk Wetboek thuis.

Bovendien bestaat er reeds een koninklijk besluit waarin het beroep van syndicus wordt gereglementeerd [cf. het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar (*Belgisch Staatsblad* van 13 oktober 1993)] (cf. bijlage C).

Hierin wordt onder meer bepaald dat de syndicus persoonlijk de verantwoordelijkheid moet dragen voor elke bij de uitoefening van het beroep gestelde daad en de deontologie van het beroep dient na te leven. Krachtens de plichtenleer opgesteld door de Confederatie van Immobiliënberoepen van België, is elke vastgoedconsulent, c.q. de professionele syndicus, ertoe gehouden in alle omstandigheden een beroepsaansprakelijkheidsverzekering te onderschrijven specifiek voor elke door hem uitgevoerde deeltaak (cf. bijlage D, artikel III, 1.3.).

Zodra het Beroepsinstituut der vastgoedmakelaars is opgericht, zal het een deontologisch reglement moeten opstellen (cf. artikel 5, § 1, 3<sup>o</sup>, van het koninklijk besluit van 6 september 1993, bijlage C).

Une autre raison pour laquelle le ministre n'est pas partisan de l'amendement tient au fait que, dans de nombreux cas, la fonction de syndic sera exercée gratuitement par l'un des copropriétaires. Il faut que cette possibilité reste ouverte.

\*  
\* \*

Les trois parties de l'amendement de M. Pataer sont rejetées par 14 voix contre 2 et 1 abstention.

L'amendement de M. Van Belle relatif à l'élection de domicile, par le syndic, dans l'immeuble dont il gère la copropriété est rejeté par 11 voix contre 4 et 2 abstentions.

L'amendement du ministre est adopté à l'unanimité des 17 membres présents.

L'amendement de M. Van Belle tendant à obliger le syndic à fournir une garantie bancaire est rejeté par 13 voix contre 4.

\*  
\* \*

M. Vaes dépose l'amendement suivant :

« Au §2, deuxième alinéa, de l'article 577-8 proposé, remplacer la deuxième phrase par ce qui suit :

« Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai, et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur, les points qui seront mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale et le registre de ses décisions peuvent être consultés. »

#### Justification

L'amendement propose d'abord de retirer l'expression « le cas échéant » dont la portée est ambiguë.

Il ajoute en outre le principe du droit de consultation sur place de l'ordre du jour des assemblées générales dont l'application serait modalisée par le règlement d'ordre intérieur, selon l'amendement que nous proposons à l'article 577-10, §2.

L'auteur de l'amendement ajoute que, par sa proposition, il vise à assurer la publicité de la gestion

Een andere reden waarom de minister geen voorstander is van het amendement, houdt verband met het feit dat in vele gevallen de functie van syndicus onbezoldigd door één van de medeëigenaars zal worden uitgeoefend. Deze mogelijkheid moet behouden blijven.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Pataer wordt in zijn drie onderdelen verworpen met 14 tegen 2 stemmen, bij 1 onthouding.

Het amendement van de heer Van Belle betreffende de keuze van woonplaats door de syndicus in het gebouw waarvan hij de medeïgendom beheert, wordt verworpen met 11 tegen 4 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Het amendement van de minister wordt aangenomen bij eenparigheid van de 17 aanwezige leden.

Het amendement van de heer Van Belle houdende de verplichting voor de syndicus tot het geven van een bankwaarborg, wordt verworpen met 13 tegen 4 stemmen.

\*  
\* \*

De heer Vaes dient het volgende amendement in :

« In het voorgestelde artikel 577-8, de tweede volzin van §2, tweede lid, te vervangen als volgt :

« Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, het huishoudelijk reglement, de punten die op de agenda van de algemene vergadering zullen worden geplaatst en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. »

#### Verantwoording

Het amendement stelt ten eerste voor de uitdrukking « in voorkomend geval » waarvan de strekking dubbelzinnig is, te doen vervallen.

Het voegt voorts het beginsel toe van het recht van raadpleging ter plaatse van de agenda van de algemene vergadering. De toepassing daarvan zal nader worden geregeld door het huishoudelijk reglement, conform het door ons voorgestelde amendement op artikel 577-10, §2.

De indiener van het amendement voegt hieraan toe dat hij met zijn voorstel de openbaarheid nastreeft in

de la copropriété, en ce sens que tous les occupants de l'immeuble, qu'ils soient copropriétaires ou locataires, pourront s'informer de l'ordre du jour de l'assemblée générale et des décisions prises par celle-ci.

Le ministre déclare que l'article 577-8, §2, vise uniquement l'extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic. Il ne sert à rien de compléter cet extrait par les points qui figureront à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Conformément à l'article 577-8, §1<sup>er</sup>, troisième alinéa, proposé, le syndic peut être nommé pour une période de cinq ans au maximum. Cela signifie que l'acte de désignation ou de nomination peut demeurer inchangé jusqu'à cinq ans. En revanche, l'assemblée générale peut être convoquée plusieurs fois par an.

On a déjà indiqué précédemment que, lorsque l'assemblée générale sera convoquée, l'ordre du jour sera envoyé préalablement et exclusivement aux copropriétaires. Les locataires n'en seront pas informés. Le ministre souligne que ce choix politique a été fait au niveau du Gouvernement, qui a considéré que l'assemblée générale détient le pouvoir de décision relativement à un droit réel, à savoir celui du copropriétaire. Rien n'empêche toutefois un copropriétaire de communiquer l'ordre du jour de l'assemblée générale à son locataire.

Le ministre est cependant d'accord pour supprimer les mots « *le cas échéant* ». Par cette expression, on veut seulement indiquer que la mention des indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic, et notamment celle du lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés, n'est pas requise lorsque, dans un petit immeuble à appartements, l'un des copropriétaires est nommé syndic. En pareil cas, les mentions complémentaires sont superflues.

A la suite de ces explications, M. Vaes dépose un deuxième amendement, libellé comme suit :

« A l'article 577-8, §2, alinéa 2, supprimer les mots « *le cas échéant*. »

\*  
\* \*

Le premier amendement de M. Vaes est rejeté par 11 voix contre 2 et 4 abstentions.

het beheer van de medeïgendom in die zin dat alle bewoners van het gebouw, zowel medeïgenars als huurders, zich kunnen informeren over de agenda van de algemene vergadering en de beslissingen die er genomen zijn.

De minister verklaart dat het voorgestelde artikel 577-8, §2, uitsluitend betrekking heeft op het uittreksel van de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus. Het heeft geen zin om dit uittreksel aan te vullen met de punten die op de agenda van de algemene vergadering zullen worden geplaatst. Overeenkomstig het voorgestelde artikel 577-8, §1, derde lid, kan de syndicus voor een periode van maximum vijf jaar worden benoemd. Dit betekent dat de akte van aanstelling of benoeming tot vijf jaar toe ongewijzigd kan blijven. De algemene vergadering kan daarentegen meermaals per jaar worden bijeengeroepen.

Eerder werd er reeds op gewezen dat, wanneer de algemene vergadering wordt bijeengeroepen, de agenda vooraf uitsluitend aan de medeïgenars zal worden toegezonden. De huurders worden hiervan niet in kennis gesteld. De minister legt er de nadruk op dat deze beleidskeuze op regeringsniveau is gemaakt op grond van de overweging dat de algemene vergadering beslissingsbevoegdheid bezit aangaande een zakelijk recht, te weten dat van de medeïgenaar. Niets verhindert echter een medeïgenaar de agenda van de algemene vergadering aan zijn huurder mee te delen.

De minister gaat er wel mee akkoord om de woorden « *in voorkomend geval* » te schrappen. Met deze uitdrukking wordt enkel aangegeven dat de vermelding van de aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk moeten maken met de syndicus in contact te treden en inzonderheid van de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, niet vereist is wanneer in een klein appartementsgebouw één van de medeïgenars als syndicus wordt benoemd. In een dergelijk geval zijn de aanvullende vermeldingen overbodig.

Ingevolge deze uitleg dient de heer Vaes een tweede amendement in, luidende :

« In artikel 577-8, §2, tweede lid, de woorden « *in voorkomend geval* » te schrappen. »

\*  
\* \*

Het eerste amendement van de heer Vaes wordt verworpen met 11 tegen 2 stemmen, bij 4 onthoudingen.

Le second amendement est adopté à l'unanimité des 17 membres présents.

\*  
\* \*

M. Hatry et consorts déposent l'amendement suivant:

« Remplacer le § 2 de l'article 577-8 proposé par les dispositions suivantes :

« § 2. L'acte portant désignation ou nomination du syndic est déposé dans le mois au greffe de la justice de paix dans le ressort duquel l'immeuble est situé.

Il indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénom, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social.

Le dépôt de l'acte est fait à la diligence du syndic ou, s'il s'agit d'un acte authentique, à la diligence de l'officier public qui l'a dressé.

A la requête de tout intéressé, le greffier est tenu de délivrer un certificat reproduisant l'ensemble des données énoncées à l'alinéa 2 du présent paragraphe. »

#### Justification

L'affichage est inefficace et sera rapidement détérioré, voire détruit. Il faut en revenir à la procédure prévue initialement, à savoir le dépôt au greffe de la justice de paix, où tous les renseignements utiles doivent être disponibles en permanence et sans frais.

L'intervenant estime qu'il n'est guère raisonnable ni esthétique d'afficher une multitude d'informations à toutes les entrées de l'immeuble. Un tel affichage en dépare l'accès.

C'est pourquoi il plaide pour le rétablissement du texte initial, étant entendu que l'on indiquera aux entrées de l'immeuble qui est le syndic et où et quand on peut l'atteindre.

Het tweede wordt aangenomen bij eenparigheid van de 17 aanwezige leden.

\*  
\* \*

De heer Hatry c.s. dient het volgende amendement in:

« Paragraaf 2 van het voorgestelde artikel 577-8 te vervangen als volgt :

« § 2. De akte houdende aanstelling of benoeming van de bestuurder wordt binnen een maand neergelegd op de griffie van het vredegerecht waarbinnen het onroerend goed gelegen is.

De akte vermeldt, naast de datum van de aanstelling of van de benoeming, de naam, de voornaam, het beroep en de woonplaats van de bestuurder of, indien het een vennootschap is, haar rechtsvorm, haar firma of haar naam, alsmede haar zetel.

De neerlegging van de akte geschiedt op verzoek van de bestuurder of, indien het een authentieke akte betreft, op verzoek van de openbare ambtenaar die ze heeft opgesteld.

Op verzoek van iedere belanghebbende is de griffier gehouden een getuigenschrift af te geven waarin alle gegevens vermeld in het tweede lid van deze paragraaf overgenomen worden. »

#### Verantwoording

Een aanplakbillet is niet effectief en zal snel beschadigd of vernield worden. Men moet terugkeren tot de oorspronkelijk voorgeschreven procedure, nl. de neerlegging op de griffie van het vredegerecht, waar alle nuttige inlichtingen te allen tijde en kosteloos verkrijgbaar moeten zijn.

Interveniënt is van oordeel dat het weinig zinvol is, noch esthetisch verantwoord, om aan alle ingangen van het gebouw een veelheid van informatie aan te plakken. Een dergelijke affichage ontsiert de ingang van een gebouw.

Hij pleit dan ook voor een terugkeer naar de oorspronkelijke tekst, met dien verstande dat er aan de ingangen van het gebouw wel wordt vermeld wie de syndicus is en waar en wanneer hij kan worden bereikt.

Le ministre déclare souhaiter le maintien du texte amendé par la Chambre.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Hatry et consorts est rejeté par 11 voix contre 4 et 2 abstentions.

\*  
\* \*

MM. Hatry et consorts déposent l'amendement suivant :

« Au § 3 de l'article 577-8 proposé, la première phrase du premier alinéa est modifiée comme suit :

« A défaut de disposition contraire du règlement de copropriété, le syndic est chargé... »

#### Justification

*Les pouvoirs conférés au syndic par le § 3 de l'article 577-8 sont fort importants, sinon abusifs. Or, le texte présente ces pouvoirs dans une disposition qui, en raison de son libellé, doit être considérée comme impérative et applicable nonobstant toute clause contraire du règlement de copropriété. Ce caractère impératif est, vu les pouvoirs conférés au syndic, totalement inadéquat. Le règlement de copropriété doit pouvoir déterminer lui-même les pouvoirs qu'il entend conférer au syndic, s'il en est nommé un.*

*La disposition en projet doit donc devenir supplétive, et c'est le but de l'amendement.*

Le ministre souligne que le projet de loi a pour objet de permettre une gestion efficace de la copropriété. A cette fin, il est dérogé à la règle selon laquelle les décisions de l'assemblée générale doivent être prises à l'unanimité. Grâce à cette innovation, on empêche que la copropriété devienne impossible à gérer en raison de l'attitude négative d'un seul copropriétaire. C'est pourquoi on a choisi de donner un caractère impératif aux dispositions proposées. Cela signifie notamment que le syndic est chargé par la loi d'un nombre minimum de tâches. L'assemblée générale est libre d'élargir cet éventail. Toutefois, en sa qualité d'organe exécutif, le syndic doit toujours répondre de sa gestion devant l'assemblée générale.

L'intervenant plaide dès lors pour le maintien de l'article 577-8, § 3, proposé du Code civil.

De minister verklaart dat hij de door de Kamer geamendeerde tekst wenst te behouden.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Hatry c.s. wordt verworpen met 11 tegen 4 stemmen, bij 2 onthoudingen.

\*  
\* \*

De heer Hatry c.s. dient het volgende amendement in :

« In § 3 van het voorgestelde artikel 577-8, de eerste volzin van het eerste lid te vervangen als volgt :

« Tenzij het reglement van medeëigendom anders bepaalt, is de syndicus gehouden : »

#### Verantwoording

*De bevoegdheden verleend aan de syndicus door § 3 van artikel 577-8 zijn zeer aanzienlijk, zelfs overmatig. De tekst legt deze bevoegdheden neer in een bepaling die in haar huidige redactie moet worden beschouwd als dwingend en toepasbaar niettegenstaande iedere andersluidende bepaling van het reglement van medeëigendom. Dat dwingende karakter is, gelet op de bevoegdheden die aan de syndicus worden verleend, volstrekt ondoelmatig. Het reglement van medeëigendom moet zelf de bevoegdheden kunnen bepalen die het aan de syndicus, zo er een wordt benoemd, wil verlenen.*

*De ontworpen bepaling moet dus een aanvullend karakter krijgen. Dat is ook het doel van het amendement.*

De minister beklemtoont dat het wetsontwerp tot doel heeft een efficiënt beheer van de medeëigendom mogelijk te maken. Daartoe wordt afgestapt van de regel dat beslissingen van de algemene vergadering bij eenparigheid moeten worden genomen. Met deze innovatie wordt verhinderd dat de medeëigendom wegens de negatieve houding van één medeëigenaar onbeheerbaar wordt. Om deze reden werd dan ook geopteerd voor het dwingend karakter van de voorgestelde bepalingen. Dit betekent onder meer dat de syndicus bij wet met een minimum aantal taken wordt belast. Het staat de algemene vergadering vrij dit takenpakket uit te breiden. De syndicus is als uitvoerend orgaan echter steeds aan de algemene vergadering verantwoording verschuldigd voor zijn beheer.

Spreker bepleit derhalve het behoud van het voorgestelde artikel 577-8, § 3, van het Burgerlijk Wetboek.

L'auteur de l'amendement fait observer que les compétences de base que la loi accorde au syndic et auxquelles on ne peut donc pas porter atteinte sont excessives. Ainsi, il est chargé d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires (cf. l'art. 577-8, § 3, 5<sup>o</sup>, proposé, du Code civil). L'intervenant part de l'hypothèse que le syndic n'est pas habilité à placer ces fonds comme il l'entend. Il faudrait préciser, surtout en matière financière, que le syndic ne peut pas agir de son propre chef, mais qu'il ne peut agir que sur l'ordre de l'assemblée générale. Il y aurait lieu d'appliquer aux transactions financières la procédure de la double signature, qui prévoit que les documents doivent être signés non seulement par le syndic, mais aussi par le président de l'assemblée générale. A défaut de telles précautions, on risque d'être à nouveau confronté à des incidents déplorables, où le syndic a détourné les fonds de l'association des copropriétaires.

On peut faire la même remarque en ce qui concerne la compétence du syndic pour exécuter et faire exécuter les décisions de l'assemblée générale (cf. art. 577-8, § 3, 3<sup>o</sup>, du Code civil). Ici aussi, il faudrait préciser que le syndic remplit cette tâche sous la surveillance du président de l'assemblée générale.

Le ministre répond en faisant un parallèle avec le contrôle parlementaire sur le pouvoir exécutif. Les ministres exécutent le budget, mais ils doivent se justifier à tout moment devant le Parlement.

Pour ce qui est de la gestion du patrimoine de l'association des copropriétaires, il souligne que l'on peut instaurer des procédures de contrôle, en créant, par exemple, un conseil de gérance qui effectue, chaque mois, un contrôle sur le syndic, ou en précisant que, pour les transactions importantes, une double signature est nécessaire. Le texte de loi proposé ne s'y oppose pas. Il faut également bien se rendre compte que seules les grandes copropriétés disposent d'un patrimoine considérable.

Un membre émet pourtant quelques réserves sur ce point. Dans le cadre de bien des copropriétés, l'habitude veut que les copropriétaires versent chaque mois une somme à l'association des copropriétaires pour permettre l'exécution d'importants travaux de réparation ou de rénovation. Il n'est pas exclu, dès lors, même pas dans le cas d'un petit immeuble, que l'association des copropriétaires dispose d'un patrimoine considérable.

Le ministre déclare que, dans un cas pareil, l'assemblée générale peut indiquer sur quel compte ces sommes peuvent être versées et de quelle façon

De indier van het amendement merkt op dat de basisbevoegdheden die de wet aan de syndicus toekent en waaraan dus geen afbreuk mag worden gedaan, verregaand zijn. Zo is hij belast met het beheer van het vermogen van de vereniging van medeëigenaars (cf. art. 577-8, § 3, 5<sup>o</sup>, van het Burgerlijk Wetboek). Spreker gaat ervan uit dat de syndicus er niet toe gerechtigd is dit vermogen naar eigen inzicht te beleggen. Voornamelijk in geldaangelegenheden zou er moeten worden gepreciseerd dat de syndicus niet eigenmachtig mag optreden, maar slechts op bevel van de algemene vergadering. Zo zou voor geldtransacties de procedure van de dubbele handtekening moeten worden toegepast waarbij niet alleen de syndicus, maar ook de voorzitter van de algemene vergadering de stukken ondertekent. Indien dergelijke voorzorgsmaatregelen niet worden genomen, bestaat het gevaar dat men weer met betreuwenswaardige incidenten wordt geconfronteerd, waarbij de syndicus het vermogen van de vereniging van medeëigenaars heeft verduisterd.

Een zelfde opmerking kan worden gemaakt inzake de bevoegdheid van de syndicus om de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren (cf. art. 577-8, § 3, 3<sup>o</sup>, van het Burgerlijk Wetboek). Ook hier zou moeten worden bepaald dat deze taak door de syndicus wordt uitgeoefend onder het toezicht van de voorzitter van de algemene vergadering.

De minister antwoordt door een parallel te trekken met het parlementair toezicht op de uitvoerende macht. De ministers voeren de begroting uit, maar dienen te allen tijde aan het Parlement verantwoording af te leggen.

Met betrekking tot het beheer van het vermogen van de vereniging van medeëigenaars, wijst hij erop dat er controleprocedures kunnen worden ingesteld, bijvoorbeeld door de oprichting van een beheerraad die een maandelijkse controle uitoefent op de syndicus, of door te bepalen dat bij belangrijke transacties een dubbele handtekening vereist is. De voorgestelde wettekst verzet zich hier niet tegen. Tevens moet men er zich rekenschap van geven dat alleen de grote medeëigendommen over een aanzienlijk vermogen beschikken.

Een lid tekent hierbij toch enig voorbehoud aan. In veel medeëigendommen is het de gewoonte dat de medeëigenaars maandelijks een bedrag aan de vereniging van medeëigenaars overmaken met het oog op de uitvoering van belangrijke herstellings- of renovatiewerken. Het is derhalve niet uitgesloten dat zelfs in een klein gebouw de vereniging van medeëigenaars over een aanzienlijk vermogen beschikt.

De minister verklaart dat de algemene vergadering in een dergelijk geval kan bepalen op welke rekening deze stortingen dienen te gebeuren en hoe ze moeten



elles doivent être investies. Le syndic qui ne suivrait pas ces instructions et qui choisirait une autre forme d'investissement outrepasserait dès lors ses compétences.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Hatry et consorts est rejeté par 13 voix contre 4.

\*  
\* \*

M. Pataer dépose l'amendement suivant :

« Apporter les modifications suivantes à l'article 577-8, § 3, proposé :

« A. Modifier le texte néerlandais du premier alinéa comme suit :

« Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van medeëigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht : »

#### Justification

*Il s'agit d'une correction purement linguistique.*

« B. Modifier le texte français du 5<sup>o</sup> comme suit :

« 5<sup>o</sup> de gérer les fonds de l'association des copropriétaires ; »

#### Justification

*Le verbe « gérer » rend mieux le verbe néerlandais « beheren ».*

« C. Ajouter un 8<sup>o</sup>, libellé comme suit :

« 8<sup>o</sup> d'engager ou de congédier le concierge. »

#### Justification

*Il est nécessaire, dans de nombreux immeubles à appartements, d'engager un concierge. Il est indiqué de préciser dans la loi que le syndic est responsable de l'engagement ou de l'éventuel congédiement du concierge.*

Le ministre approuve la correction que l'on propose d'apporter au texte néerlandais de l'article 577-8, § 3, premier alinéa, du Code civil. Il rejette, toutefois, les propositions faites sous les lettres B et C, parce qu'il estime que le verbe « administrer » cerne mieux la compétence du syndic que le verbe « gérer » (cf. l'intitulé de la sous-section III: De l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis) et parce que l'engagement

worden belegd. De syndicus schendt dan ook zijn bevoegdheid indien hij deze instructies niet zou naleven en een andere beleggingsvorm zou kiezen.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Hatry c.s. wordt verworpen met 13 tegen 4 stemmen.

\*  
\* \*

De heer Pataer dient het volgende amendement in :

« Aan het voorgestelde artikel 577-8, § 3, de volgende wijzigingen aan te brengen :

« A. De Nederlandse tekst van het eerste lid te wijzigen als volgt :

« Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van medeëigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht : »

#### Verantwoording

*Het betreft een zuiver taalkundige verbetering.*

« B. In het 5<sup>o</sup>, de Franse tekst te wijzigen als volgt :

« 5<sup>o</sup> de gérer les fonds de l'association des copropriétaires ; »

#### Verantwoording

« Gérer » is een betere vertaling voor het woord « beheren ».

« C. Een 8<sup>o</sup> toe te voegen, luidende :

« 8<sup>o</sup> de huisbewaarder in dienst te nemen of te ontslaan. »

#### Verantwoording

*Het indienstnemen van een huisbewaarder is in veel appartementsgebouwen een noodzakelijkheid. Het is wenselijk dat in de wet wordt bepaald dat de syndicus verantwoordelijk is voor de aanwerving of het eventuele ontslag van de huisbewaarder.*

De minister stemt in met de voorgestelde verbetering van de Nederlandse tekst van artikel 577-8, § 3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek. Hij verzet zich echter tegen de onder de litera's B en C gedane voorstellen, respectievelijk omdat de term « administrer » beter de bevoegdheid van de syndicus omschrijft dan het werkwoord « gérer » (cf. het opschrift van onderafdeling III: De l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis) en omdat de indienst-

et le congédiement d'un concierge constituent une matière trop importante pour que l'on puisse conférer les décisions en la matière au seul syndic.

\*  
\* \*

Le point A de l'amendement de M. Pataer est adopté par 13 voix et 4 abstentions.

Les points B et C sont rejetés à l'unanimité des 17 membres présents.

\*  
\* \*

M. Hatry et consorts déposent l'amendement suivant:

« Au § 3 de l'article 577-8 proposé, le 1<sup>o</sup> in fine est complété par ce qui suit: « ou encore sur demande expresse émanant d'un tiers des copropriétaires. »

#### Justification

*Le projet ne prévoit rien lorsque le syndic omet de convoquer l'assemblée générale. Cela signifie que le projet abandonne donc au syndic le soin de juger seul et souverainement de l'état d'urgence nécessitant éventuellement qu'une décision soit prise par l'assemblée générale. Ceci est tout à fait inadmissible. Il faut qu'un certain nombre de copropriétaires puissent eux-mêmes provoquer la convocation de l'assemblée générale dans le cas où le syndic s'abstiendrait de le faire.*

Le ministre déclare que, sous réserve de ce qui est prévu au § 3, 1<sup>o</sup>, de l'article 577-8, du Code civil proposé, l'assemblée générale peut être convoquée non seulement à la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quote-parts dans les parties communes, mais aussi par le juge, à la demande d'un seul copropriétaire (cf. les articles 577-6, § 2, et 577-9, § 3, du Code civil proposés).

L'intervenant fait remarquer que le projet est donc plus souple que l'amendement.

L'auteur de l'amendement réplique que celui-ci présente, par rapport à l'article 577-6, § 2, du Code civil, l'avantage de permettre à un tiers des copropriétaires d'obliger le syndic à convoquer l'assemblée générale. En effet, celui-ci est le seul à disposer du fichier d'adresses de tous les copropriétaires. L'article 577-6, § 2, du Code civil prévoit uniquement que, sans préjudice de l'article 577-8, § 3, 1<sup>o</sup>, l'assemblée générale peut être convoquée à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quote-parts dans les parties

neming en het ontslag van een huisbewaarder een te belangrijke aangelegenheid is om uitsluitend de syndicus hierover zeggenschap te verlenen.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Pataer wordt, wat het punt A betreft, aangenomen met 13 stemmen bij 4 onthoudingen.

Wat de punten B en C betreft, wordt het verworpen bij eenparigheid van de 17 aanwezige leden.

\*  
\* \*

De heer Hatry c.s. dient het volgende amendement in:

« In § 3 van het voorgestelde artikel 577-8, het 1<sup>o</sup> aan te vullen met de woorden « of nog op uitdrukkelijk verzoek van een derde van de medeëigenaars. »

#### Verantwoording

*In het ontwerp is niet bepaald wat er gebeurt wanneer de syndicus nalaat de algemene vergadering bijeen te roepen. Dat betekent dat het ontwerp de syndicus eigenmachtig laat beslissen over de dringende omstandigheden die eventueel vereisen dat een beslissing wordt genomen door de algemene vergadering. Zoiets is totaal onaanvaardbaar. Het is noodzakelijk dat een bepaald aantal medeëigenaars zelf de bijeenroeping van de algemene vergadering kunnen uitlokken wanneer de syndicus nalaat dat te doen.*

De minister verklaart dat behoudens de in het voorgestelde artikel 577-8, § 3, 1<sup>o</sup>, van het Burgerlijk Wetboek bepaalde regeling, de algemene vergadering niet alleen op verzoek van één of meer medeëigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten, kan worden bijeengeroepen, maar ook door de rechter op verzoek van één medeëigenaar (cf. de voorgestelde artikelen 577-6, § 2, en 577-9, § 3, van het Burgerlijk Wetboek).

Spreker merkt op dat het wetsontwerp derhalve soepeler is dan het amendement.

De indiener van het amendement wijst erop dat zijn voorstel in tegenstelling tot artikel 577-6, § 2, van het Burgerlijk Wetboek, het voordeel biedt dat een derde van de medeëigenaars de syndicus ertoe kan verplichten de algemene vergadering bijeen te roepen. Hij is immers de enige die over het adressenbestand van alle medeëigenaars beschikt. Artikel 577-6, § 2, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt uitsluitend dat, onverminderd artikel 577-8, § 3, 1<sup>o</sup>, de algemene vergadering kan worden bijeengeroepen op verzoek van één of meer medeëigenaars die ten minste een

communes. L'exercice de cette faculté risque d'être impossible si les copropriétaires intéressés ne disposent pas des adresses de tous les copropriétaires.

Le ministre répond que les noms et adresses des copropriétaires se trouvent dans les statuts de l'immeuble. D'autre part, il ne faut pas perdre de vue que l'article 577-6, § 2, du Code civil offre aux copropriétaires la possibilité de convoquer l'assemblée générale sans devoir recourir à un syndic récalcitrant. L'article 577-9, § 3, du Code civil, prévoit un scénario analogue, en autorisant le juge à ordonner la convocation de l'assemblée générale à la demande d'un seul copropriétaire.

Un membre déclare que le problème soulevé par M. Hatry doit s'envisager à la lumière des attributions confiées au syndic par le projet. En substance, on lui permet d'accomplir tous les actes d'administration provisoire et de gestion (cf. l'article 577-8, § 3 du Code civil). Selon une jurisprudence constante, la convocation de l'assemblée générale est un acte d'administration provisoire. Si un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quote-parts dans les parties communes souhaitent convoquer l'assemblée générale, ils peuvent requérir le syndic à cette fin. Il est question, dans ce cas, en ce qui le concerne, d'un acte d'administration provisoire, auquel il est tenu en vertu de l'article 577-8, § 3, du Code civil.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Hatry et consorts est rejeté par 11 voix contre 4 et 2 abstentions.

\*  
\* \*

M. Pataer dépose l'amendement suivant :

« A l'article 577-8 proposé, remplacer les §§ 5 et 6 par ce qui suit :

« § 5. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge de paix peut désigner un administrateur provisoire, pour la durée qu'il détermine, sur requête de tout intéressé.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant. Tous les copropriétaires sont appelés à la cause.

§ 6. L'assemblée générale peut adjoindre un administrateur provisoire au syndic pour une durée ou à des fins déterminées.

vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. Deze mogelijkheid dreigt dode letter te blijven wanneer de betrokken medeëigenaars niet over de adressen van alle andere medeëigenaars beschikken.

De minister repliceert dat de namen en de adressen van de medeëigenaars terug te vinden zijn in de statuten van het gebouw. Tevens mag niet uit het oog worden verloren dat artikel 577-6, § 2, van het Burgerlijk Wetboek de medeëigenaars de mogelijkheid verleent de algemene vergadering bijeen te roepen zonder een beroep te moeten doen op een onwillige syndic. Artikel 577-9, § 3, van het Burgerlijk Wetboek voorziet in een analoog scenario doordat de rechter op verzoek van één medeëigenaar de bijeenroeping van de algemene vergadering gelast.

Een lid verklaart dat het door de heer Hatry opgeworpen probleem moet worden onderzocht in het licht van de bevoegdheden die krachtens het wetsontwerp aan de syndic worden toebedeeld. In essentie komt het erop neer dat hij alle daden van voorlopig beheer en beheer kan stellen (cf. artikel 577-8, § 3, van het Burgerlijk Wetboek). Volgens een vaste rechtspraak is het bijeenroepen van de algemene vergadering een daad van voorlopig beheer. Indien één of meer medeëigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten, de algemene vergadering wensen bijeen te roepen, kunnen zij de syndic daartoe vorderen. Dit is voor hem een daad van voorlopig beheer waartoe hij krachtens artikel 577-8, § 3, van het Burgerlijk Wetboek gehouden is.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Hatry c.s. wordt verworpen met 11 tegen 4 stemmen, bij 2 onthoudingen.

\*  
\* \*

De heer Pataer dient het volgende amendement in :

« In het voorgestelde artikel 577-8, § 5 en § 6 te vervangen als volgt :

« § 5. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndic kan de vrederechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere belanghebbende een voorlopige bestuurder aanwijzen.

De syndic moet door de verzoeker in het geding worden geroepen. Alle medeëigenaars worden in het geding gehoord.

§ 6. De algemene vergadering kan een voorlopige bestuurder aan de syndic toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

*La nomination d'un administrateur provisoire est publiée de la manière prévue au § 2. »*

### Justification

*Il est déjà question d'un « voorlopige bewindvoerder » dans le texte néerlandais de la législation sur la protection des biens des incapables. Utiliser la même dénomination dans la loi en projet ne peut que créer la confusion. Nous proposons donc d'utiliser ici la dénomination « voorlopige bestuurder ». Par la voie d'un autre amendement, nous avons inséré, à l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, d, une disposition autorisant l'assemblée générale à révoquer un syndic.*

*Il conviendrait que la publication de la désignation d'un administrateur provisoire se fasse de la même manière que celle de la désignation du syndic.*

*D'autre part, il ne suffit pas que le syndic soit appelé à la cause. Il convient qu'en cas de conflit au sein de l'assemblée générale concernant le mandat du syndic, tous les copropriétaires soient entendus. En effet, un coup de force de quelques-uns contre le syndic n'est pas à exclure. Enfin, il va de soi qu'en cas de litige portant sur le mandat du syndic, ce dernier ne représente pas l'association des copropriétaires, mais agit à titre personnel.*

*Il faut encore noter qu'il est question, à l'article 9, d'un « remplaçant ».*

En ce qui concerne la terminologie, le ministre souhaite maintenir le terme « syndic (provisoire) » au lieu de « administrateur (provisoire) » et le terme « juge » au lieu de « juge de paix ». L'éventualité de voir une action en référé intentée devant le président du tribunal de première instance n'est, en effet, pas exclue.

L'intervenant estime qu'il est impossible, en pratique, d'appeler tous les copropriétaires à la cause. Il y a, premièrement, urgence à désigner un syndic provisoire. Deuxièmement, la convocation d'un copropriétaire qui n'habite pas l'immeuble et qui n'est pas au courant des circonstances qui ont conduit à l'empêchement ou à la carence du syndic, n'a guère de sens.

La proposition d'afficher un extrait de l'acte de nomination du syndic provisoire aux entrées de l'immeuble lui paraît trop formaliste. Il faut tenir compte, tout d'abord, du fait que le syndic provisoire n'est nommé que pour une période bien déterminée. Ensuite, le syndic reste responsable de la gestion. Le

*De bekendmaking van de benoeming van een voorlopige bestuurder gebeurt zoals wordt voorgeschreven in hetzelfde artikel § 2. »*

### Verantwoording

*Een « voorlopige bewindvoerder » kennen we reeds in de wetgeving op de bescherming van goederen van onbekwamen. Het gebruik van dezelfde benaming in deze wet kan alleen tot verwarring leiden. Daarom stellen we voor hier de woorden « voorlopige bestuurder » te gebruiken. De bevoegdheid van de algemene vergadering om een syndicus te ontslaan, hebben we via een andere amendement opgenomen in artikel 577-7, § 1, d).*

*De bekendmaking van de benoeming van een voorlopige bestuurder gebeurt best op dezelfde manier als de bekendmaking van de benoeming van de syndicus.*

*Het is voorts niet voldoende dat de syndicus wordt opgeroepen. Bij een eventueel konflikt binnen de algemene vergadering in verband met het mandaat van de syndicus is het aangewezen dat alle medeëigenaars worden gehoord. Een machtsgreep van enkelen tegen de syndicus is immers niet uit te sluiten. Het ligt tenslotte voor de hand dat bij een geschil over het mandaat van de syndicus deze laatste niet de vereniging van eigenaars vertegenwoordigt, maar persoonlijk optreedt.*

*Op te merken valt nog dat in artikel 9 sprake is van een « vervanger ».*

Met betrekking tot de terminologie wenst de minister het behoud van de termen « (voorlopig) syndicus » in plaats van « (voorlopig) bestuurder » en van « rechter » in plaats van « vrederechter ». Het is immers niet uitgesloten dat een vordering in kort geding wordt ingeleid voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.

Spreker acht het in de praktijk onuitvoerbaar om alle medeëigenaars in het geding te roepen. Er is in de eerste plaats de dringende noodzakelijkheid om een voorlopig syndicus aan te wijzen. Ten tweede heeft het weinig zin een medeëigenaar op te roepen die niet in het gebouw woonachtig is en niet op de hoogte is van de omstandigheden die tot de verhoging of het in gebreke blijven van de syndicus hebben geleid. Ten derde wordt er geen uitspraak gedaan over het beheer van de syndicus.

Het voorstel om een uittreksel uit de benoemingsakte van de voorlopig syndicus aan de ingangen van het gebouw aan te plakken, beschouwt hij als te formalistisch. In de eerste plaats wordt de voorlopig syndicus slechts voor een welbepaalde termijn benoemd. Ten tweede blijft de syndicus voor het

ministre estime que les intérêts des tiers ne seront pas lésés si l'extrait en question n'est pas rendu public par voie d'affichage.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Pataer tendant à remplacer l'article 577-8, § 5, du Code civil proposé, est rejeté par 16 voix et 1 abstention.

Son amendement tendant à remplacer l'article 577-8, § 6, du code civil proposé, est rejeté par 14 voix contre 2 et 1 abstention.

\*  
\* \*

M. Hatry et consorts déposent l'amendement suivant:

« Supprimer le § 5 de l'article 577-8 proposé. »

#### Justification

*Le paragraphe 5 de l'article ne se justifie pas dès lors que, comme indiqué au § 6, l'assemblée générale peut révoquer le syndic à tout moment ou, si elle le juge opportun, lui adjoindre un administrateur provisoire. Dès lors, de deux choses l'une: ou bien ce qui est reproché au syndic s'apparente à une carence fautive de sa part, et dans ce cas il pourra être révoqué sur base du § 6; ou bien il s'agit d'un empêchement momentané et, dans ce cas, toujours en application du § 6, l'assemblée générale pourra lui adjoindre un administrateur provisoire pour une durée déterminée.*

A titre subsidiaire:

« Au § 5, au premier alinéa in fine de l'article 577-8 proposé, remplacer les mots « de tout intéressé » par les mots « de copropriétaires représentant ensemble 30 p.c. de voix de l'assemblée générale. »

#### Justification

*Il n'est pas normal que l'ensemble des copropriétaires doive subir une action en justice par le fait d'un seul intéressé. La désignation judiciaire d'un administrateur provisoire est une chose sérieuse; il faut donc exiger, à tout le moins, que l'action en justice ne puisse être intentée que par une minorité circonstanciée de copropriétaires, cette minorité pouvant raisonnablement être fixée à 30 p.c. de l'ensemble des voix de l'assemblée générale.*

beheer verantwoordelijk. De minister is van oordeel dat de belangen van derden niet worden geschaad indien het bovenvermelde uittreksel niet door aanplakking wordt bekendgemaakt.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Pataer tot vervanging van het voorgestelde artikel 577-8, § 5, van het Burgerlijk Wetboek wordt verworpen met 16 stemmen bij 1 onthouding.

Zijn amendement tot vervanging van het voorgestelde artikel 577-8, § 6, van het Burgerlijk Wetboek wordt verworpen met 14 tegen 2 stemmen, bij 1 onthouding.

\*  
\* \*

De heer Hatry c.s. dient het volgende amendement in:

« Paragraaf 5 van het voorgestelde artikel 577-8 te doen vervallen. »

#### Verantwoording

*Paragraaf 5 van dit artikel is niet verantwoord aangezien, zoals aangegeven in § 6, de algemene vergadering de syndicus op ieder tijdstip kan ontslaan of, indien zij dit raadzaam oordeelt, hem een voorlopig bewindvoerder kan toevoegen. Echter, van tweeën één: ofwel is hetgeen aan de syndicus wordt verweten een schuldig verzuim zijnerzijds en in dat geval kan hij worden ontslagen op basis van § 6; ofwel gaat het om een tijdelijke verhindering en in dat geval kan de algemene vergadering eveneens met toepassing van § 6, hem een voorlopig bewindvoerder toevoegen voor een welbepaalde duur.*

Subsidiair:

« In het eerste lid van § 5 van het voorgestelde artikel 577-8 de woorden « iedere belanghebbende » te vervangen door de woorden « de medeëigenaars die samen 30 pct. van de stemmen in de algemene vergadering vertegenwoordigen. »

#### Verantwoording

*Het is niet normaal dat alle medeëigenaars met een rechtsvordering te maken krijgen door toedoen van één enkele belanghebbende. De aanwijzing door de rechter van een voorlopig bewindvoerder is een ernstige zaak; men moet dus op zijn minst eisen dat de rechtsvordering alleen kan worden ingesteld door een ruime minderheid van medeëigenaars, en die minderheid kan redelijkerwijs op 30 pct. van het totaal van de stemmen van de algemene vergadering worden vastgesteld.*

Le ministre déclare que l'hostilité de M. Hatry à l'encontre de l'octroi au juge de la compétence de désigner un syndic provisoire est infondée. Le ministre commente la portée de l'article 577-8, § 5, proposé, du Code civil. Le juge ne procédera à la désignation d'un syndic provisoire que si l'assemblée générale ne peut pas être convoquée ou si les quorums nécessaires ne sont pas atteints. L'article 577-8, § 6, du Code civil, prévoit, d'ailleurs, explicitement que l'assemblée générale peut adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Il peut être nécessaire de le faire en cas d'empêchement du syndic ou lorsque celui-ci est surchargé.

Le ministre plaide, dès lors, pour le maintien de l'article 577-8, § 5, proposé, du Code civil, moyennant le remplacement du mot « *intéressé* » par le mot « *copropriétaire* ».

A cet effet, M. Lallemand dépose l'amendement suivant :

« A l'article 577-8, § 5, remplacer le premier alinéa par :

« *En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.* »

A la suite des explications données par le ministre concernant la portée de l'article 577-8, §§ 5 et 6, l'on décide de renverser l'ordre des §§ 5 et 6, de sorte que le § 5 devient le § 6 et vice versa.

A cet effet, M. Vandenberghe dépose l'amendement suivant :

« *Permuter les §§ 5 et 6 de l'article 577-8 proposé.* »

#### Justification

*Cette permutation est commandée par la logique, car le § 5 prévoit l'hypothèse dans laquelle l'assemblée générale ne peut pas intervenir.*

\*  
\* \*

L'amendement de M. Hatry est rejeté par 13 voix contre 4.

L'amendement de M. Lallemand est adopté à l'unanimité des 17 membres présents.

De minister verklaart dat het verzet van de heer Hatry tegen de bevoegdheid van de rechter om een voorlopig syndicus aan te wijzen ongegrond is. Spreker licht de draagwijdte van het voorgestelde artikel 577-8, § 5, van het Burgerlijk Wetboek toe. De rechter zal slechts een voorlopig syndicus aanwijzen indien de algemene vergadering niet kan worden bijeengeroepen of de vereiste quora niet worden bereikt. Artikel 577-8, § 6, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt trouwens expliciet dat de algemene vergadering een voorlopig syndicus kan toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Dat kan het geval zijn bij verhindering van de syndicus of wanneer deze laatste overbelast is.

De minister pleit dan ook voor het behoud van het voorgestelde artikel 577-8, § 5, van het Burgerlijk Wetboek, met dien verstande dat het woord « *belanghebbende* » wordt vervangen door het woord « *medeëigenaar* ».

De heer Lallemand dient daartoe het volgende amendement in :

« *In artikel 577-8, § 5, het eerste lid te vervangen door :*

« *Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.* »

Gelet op de uiteenzetting van de minister over de draagwijdte van artikel 577-8, §§ 5 en 6, wordt besloten de volgorde van de paragrafen 5 en 6 om te draaien, zodat paragraaf 5 paragraaf 6 wordt en vice versa.

De heer Vandenberghe dient daartoe het volgende amendement in :

« *Paragraaf 5 van het voorgestelde artikel 577-8 wordt § 6 en § 6 van het voorgestelde artikel 577-8 wordt § 5.* »

#### Verantwoording

*Redenen van logica: § 5 bevat immers de hypothese waarin de algemene vergadering niet kan optreden.*

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Hatry wordt verworpen met 13 tegen 4 stemmen.

Het amendement van de heer Lallemand wordt aangenomen bij eenparigheid van de 17 aanwezige leden.

L'amendement de M. Vandenberghe est également adopté à l'unanimité des 17 membres présents.

\*  
\* \*

M. Van Belle dépose l'amendement suivant :

« A. Au §5 de l'article 577-8 proposé, remplacer les mots « administrateur provisoire » par les mots « syndic adjoint. »

« B. Apporter la même correction à tous les articles du projet de loi où figure la même expression. »

#### Justification

*Il est déjà question d'un administrateur provisoire dans la législation concernant la protection des biens des personnes incapables de les gérer.*

*L'utilisation de la même dénomination dans le projet à l'examen ne peut que porter à confusion.*

Un membre rappelle que l'on avait convenu d'utiliser l'expression « syndic provisoire » (« voorlopig syndicus », en néerlandais).

Un autre membre estime que l'article 577-8, § 6, proposé, du Code civil fournit le fondement juridique nécessaire à l'instauration d'une procédure de contrôle à l'égard du syndic. En vertu de cet article, l'assemblée générale peut, si elle le juge opportun, adjoindre un syndic provisoire à des fins déterminées. L'on peut prévoir ainsi que le syndic provisoire doit conclure toutes les transactions financières dépassant un montant fixé par l'assemblée générale, conjointement avec le syndic (technique de la double signature).

Le ministre et plusieurs commissaires confirment ce point de vue. L'on signale que, dans ce cas, le syndic provisoire n'est pas le subalterne du syndic. C'est pourquoi l'on rejette l'expression « syndic adjoint ».

\*  
\* \*

Le point A de l'amendement de M. Van Belle est rejeté par 12 voix contre 4 et le point B du même amendement est rejeté par 13 voix contre 4.

\*  
\* \*

M. Hatry et consorts déposent l'amendement suivant :

« Ajouter à l'article 577-8 proposé un § 7 libellé comme suit :

« §7. 1° Le syndic ne peut exercer ni directement, ni indirectement par un membre de sa famille ou une

Het amendement van de heer Vandenberghe wordt eveneens bij eenparigheid van de 17 aanwezige leden aangenomen.

\*  
\* \*

De heer Van Belle dient het volgende amendement in :

« A. In §5 van het voorgestelde artikel 577-8 de woorden « voorlopig bewindvoerder » te vervangen door de woorden « toegevoegd syndicus. »

« B. Dezelfde verbetering aan te brengen in alle artikelen van het wetsontwerp waar dezelfde woorden voorkomen. »

#### Verantwoording

*Een voorlopig bewindvoerder komt reeds voor in de wetgeving op de bescherming van goederen van onbekwamen.*

*Het gebruik van hetzelfde begrip kan enkel tot verwarring leiden.*

Een lid herinnert eraan dat was overeengekomen de uitdrukking « voorlopig syndicus/syndic provisoire » te gebruiken.

Een volgende spreker is de mening toegedaan dat het voorgestelde artikel 577-8, § 6, van het Burgerlijk Wetboek de juridische grondslag bevat om een controleprocedure ten aanzien van de syndicus in te voeren. Krachtens dit artikel kan de algemene vergadering, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor welbepaalde doeleinden. Zo kan worden bepaald dat de voorlopig syndicus alle financiële transacties boven een door de algemene vergadering vastgesteld bedrag met de syndicus dient af te handelen (d.i. de techniek van de dubbele handtekening).

De minister en verschillende commissieleden bevestigen deze opvatting. Er wordt op gewezen dat de voorlopig syndicus in dat geval niet aan de syndicus ondergeschikt is. Om deze reden wordt de uitdrukking « toegevoegd syndicus » afgewezen.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Van Belle wordt, wat het punt A betreft, verworpen met 12 tegen 4 stemmen en, wat het punt B betreft, met 13 tegen 4 stemmen.

\*  
\* \*

De heer Hatry c.s. dient het volgende amendement in :

« Aan het voorgestelde artikel 577-8 een § 7 toe te voegen, luidende :

« §7. 1° De syndicus mag noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks via een familielid of een vennootschap

*société dont il est actionnaire ou mandataire une fonction susceptible de créer un conflit d'intérêts en tant que fournisseur de biens ou prestataire de services avec la copropriété.*

*2° Si un tel conflit d'intérêts existe, le syndic doit le signaler aux copropriétaires et s'abstenir d'intervenir en la matière.*

*3° Les infractions peuvent être sanctionnées par l'assemblée générale par la déchéance du mandat.»*

### Justification

*La justification est évidente. Il est clair qu'il convient d'éviter les conflits d'intérêts. Au moment où le rôle du syndic est grand, il convient de témoigner de plus de rigueur qu'aujourd'hui.*

L'auteur de l'amendement peut comprendre que l'on ne veuille pas imposer des obligations déontologiques au syndic dans le cadre du projet, puisqu'il suppose que l'Institut professionnel des agents immobiliers établira lui-même un code de déontologie.

L'on ne peut, toutefois, pas perdre de vue que, dans de nombreux cas, la fonction de syndic sera remplie, gratuitement, par un copropriétaire. Il semble opportun, dès lors, d'imposer des obligations déontologiques au syndic dans la loi.

A la demande d'un membre, l'on confirme qu'il n'y a pas de conflit d'intérêts lorsque le syndic est chargé de la gestion (par exemple, la mise en location) d'un appartement dans l'immeuble. Un tel acte n'est pas contraire au § 5, troisième alinéa, de l'article 577-6 du Code civil proposé, en vertu duquel le syndic ne peut pas être désigné comme mandataire d'un copropriétaire. Cette disposition empêche seulement que le syndic participe à l'assemblée générale au nom d'un copropriétaire.

Selon le ministre, il y a lieu de faire une distinction selon que le syndic intervient à titre professionnel ou non.

Pour ce qui est de l'intervention à titre professionnel, l'intervenant déclare qu'il n'est pas opportun de régler l'exercice de la profession de syndic, en ce compris ses aspects déontologiques, dans le Code civil.

Pour ce qui est de l'intervention à titre non professionnel, il n'est pas partisan de dispositions légales rigoureuses. Il ne voit pas pourquoi le syndic ne pourrait pas être un concierge qui s'occuperait de l'entretien des parties communes, ni pourquoi le syndic ne pourrait pas demander à l'un des copropriétaires de fournir du combustible pour l'installation de chauffage. Les autres copropriétaires sont censés être capables de contrôler soigneusement le syndic concerné.

*waarvan hij aandeelhouder of lasthebber is, een functie uitoefenen die aanleiding kan geven tot een belangenconflict met de medeëigenaars doordat hij goederen levert of diensten verricht.*

*2° Indien een dergelijk belangenconflict bestaat, moet de syndicus de medeëigenaars daarop wijzen en zich ter zake afzijdig houden.*

*3° Overtredingen kunnen worden bestraft door de algemene vergadering die de syndicus uit zijn functie kan ontzetten.»*

### Verantwoording

*De verantwoording is duidelijk. Het ligt voor de hand dat belangenconflicten moeten worden voorkomen. Aangezien de syndicus een belangrijke rol speelt, is het raadzaam strenger op te treden dan vandaag het geval is.*

De indiener van het amendement heeft begrip voor het feit dat in het wetsontwerp geen deontologische verplichtingen aan de syndicus worden opgelegd op grond van de overweging dat het Beroepsinstituut der vastgoedmakelaars zelf een plichtenleer zal opstellen.

Men mag echter niet uit het oog verliezen dat in tal van gevallen een medeëigenaar de functie van syndicus onbezoldigd zal uitoefenen. In die optiek lijkt het toch opportuun de syndicus bij wet deontologische verplichtingen op te leggen.

Op verzoek van een lid wordt bevestigd dat er geen belangenconflict is wanneer de syndicus wordt belast met het beheer (bijvoorbeeld de verhuur) van een appartement in het gebouw. Een dergelijke handwijze is niet strijdig met het voorgestelde artikel 577-6, § 5, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, luidens hetwelk de syndicus niet als lasthebber van een medeëigenaar kan worden aangesteld. Deze bepaling verhindert enkel dat de syndicus namens een medeëigenaar aan de algemene vergadering zou deelnemen.

De minister is van oordeel dat er een onderscheid moet worden gemaakt naar gelang de syndicus al dan niet beroepsmatig optreedt.

Met betrekking tot de eerste categorie verklaart spreker dat het niet raadzaam is om in het Burgerlijk Wetboek de uitoefening van dit beroep, met inbegrip van de deontologische aspecten, te regelen.

Met betrekking tot de tweede categorie betoont hij zich geen voorstander van stringente wettelijke bepalingen. Hij ziet niet in waarom de syndicus geen huisbewaarder mag zijn die instaat voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten of waarom de syndicus één van de medeëigenaars niet zou mogen verzoeken brandstof te leveren voor de verwarmingsinstallatie. De overige medeëigenaars moeten geacht worden in staat te zijn de betrokken syndicus nauwgezet te controleren.



Un membre réplique que les exemples d'abus commis par le syndic sont légion. La thèse du ministre, selon laquelle il n'est pas nécessaire d'insérer dans le projet une disposition visant à prévenir les conflits d'intérêts entre le syndic et les copropriétaires, est démentie par les faits.

Le ministre déclare que l'amendement est lacunaire, en ce sens qu'il n'interdit pas explicitement au syndic de recevoir une commission d'une société dans laquelle il n'exerce aucune fonction et dont il n'est ni actionnaire ni mandataire.

L'intervenant veut indiquer par là qu'il n'est pas possible de régler toutes les situations de fait dans un texte de loi. Il estime, toutefois, comme l'auteur de l'amendement, que le syndic se rend coupable de pratiques repréhensibles en percevant des commissions pour la fourniture de biens et de services à la copropriété. En parail cas, l'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

Le même membre déclare que son amendement fait contrepoids aux larges pouvoirs qui sont conférés au syndic. Il estime, par conséquent, opportun d'insérer dans le projet une disposition permettant de faire face aux conflits d'intérêts opposant le syndic aux copropriétaires.

Un autre intervenant souligne que le pouvoir du syndic est non pas discrétionnaire, mais lié à un objectif. En d'autres termes, le syndic doit servir les intérêts de la copropriété et agir en conséquence. S'il méconnaît ce principe dans sa gestion, il se rend coupable de mauvaise gestion et il peut, non seulement, être révoqué sur-le-champ, mais aussi contraint à rendre des comptes. S'il apparaît qu'il y a eu des manipulations financières, une action en dommages-intérêts peut être intentée.

D'autre part, il s'oppose à ce que le problème des conflits d'intérêts en matière de copropriété soit réglé de manière plus sévère que dans la loi sur les sociétés commerciales (*cf.* les articles 60 et 62 de ladite loi). Cette législation n'empêche pas l'administrateur d'être actionnaire d'une autre société. Toutefois, s'il a, directement ou indirectement, un intérêt personnel dans une affaire qui est traitée au conseil d'administration, il ne peut pas assister à la réunion ni prendre part au vote.

La réglementation proposée par l'amendement va beaucoup plus loin à cet égard que la loi sur les sociétés. De plus, il faut savoir que de telles dispositions font l'objet d'une interprétation restrictive, à la lumière du décret d'Allard de 1791 sur la liberté du commerce et de l'industrie.

Een lid repliceert dat de voorbeelden waarbij de syndicus van zijn bevoegdheid misbruik maakt, legio zijn. De stelling van de minister, dat in het wetsontwerp geen bepaling hoeft te worden opgenomen om een belangenconflict tussen de syndicus en de mede-eigenaars te voorkomen, wordt door de feiten gelogenstraft.

De minister betoogt dat het amendement lacuneus is in die zin dat het de syndicus niet expliciet verbiedt een commissieloon te ontvangen van een vennootschap waarin hij geen enkele functie uitoefent en waarvan hij noch aandeelhouder, noch lasthebber is.

Spreker geeft hiermee aan dat niet elke feitelijke situatie in een wettekst kan worden ondervangen. Hij deelt echter de mening van de indiener van het amendement dat de syndicus zich aan laakbare praktijken bezondigt door commissielonen te innen voor de levering van goederen en diensten aan de medeëigendom. In dat geval kan de algemene vergadering de syndicus steeds ontslaan.

Hetzelfde lid verklaart dat zijn amendement een tegengewicht vormt voor de ruime bevoegdheden die aan de syndicus worden toegekend. Hij acht het derhalve opportuun in het wetsontwerp een bepaling op te nemen waarmee belangenconflicten tussen de syndicus en de medeëigenaars kunnen worden bestreden.

Een volgende spreker stipt aan dat de bevoegdheid van de syndicus niet discretionair is, maar doelgebonden, met andere woorden de syndicus moet de belangen van de medeëigendom behartigen en dienovereenkomstig handelen. Indien zijn beheer dit principe miskent, maakt hij zich schuldig aan een onzorgvuldig beheer en kan hij niet alleen op staande voet worden ontslagen, maar tevens worden verplicht rekening te verschaffen. Indien er financieel geknoei aan het licht komt, kan een vordering tot schadevergoeding worden ingesteld.

Voorts verzet hij zich ertegen dat het probleem van de belangenconflicten inzake de medeëigendom stringenter zou worden geregeld dan in de vennootschapswetgeving (*cf.* de artikelen 60 en 62 van de wet op de handelsvennootschappen). Deze wetgeving belet een bestuurder niet in een andere vennootschap aandeelhouder te zijn. Indien hij echter rechtstreeks of zijdelings een persoonlijk belang heeft bij een aangelegenheid die in de raad van bestuur wordt behandeld, mag hij de vergadering niet bijwonen, noch aan de stemming deelnemen.

De door het amendement voorgestelde regeling gaat veel verder dan wat de vennootschapswetgeving in dat verband bepaalt. Daarenboven moet men er zich rekenschap van geven dat dergelijke bepalingen in het licht van het decreet-d'Allard van 1791 over de vrijheid van handel en nijverheid restrictief worden geïnterpreteerd.

Le problème signalé par l'auteur de l'amendement doit donc être situé dans un cadre plus large. L'intervenant estime que, dans le cas de la copropriété, il est préférable de s'en remettre aux principes généraux.

Le ministre répète que, pour les consultants immobiliers et, donc, aussi pour les syndics professionnels, il existe un code de déontologie (cf. l'annexe D). Il ne souhaite pas régler cette matière dans le Code civil.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Hatry et consorts est rejeté par 11 voix contre 4 et 2 abstentions.

\*  
\* \*

Un commissaire fait observer que le règlement qui fixe la déontologie des consultants immobiliers et qui a été rédigé par la Confédération des immobiliers de Belgique, ne le satisfait guère (voir l'annexe D). En ce qui concerne spécifiquement le syndic, il signale que seuls les aspects négatifs de la déontologie y sont traités. C'est pourquoi il craint que ce règlement ne serve plutôt d'instrument aux syndics pour défendre leurs propres intérêts. Il espère, dès lors, que ce texte sera peaufiné et discuté en Conseil des ministres avant d'être édicté sous la forme d'un arrêté royal.

En attendant cet arrêté, il juge nécessaire d'inscrire dans la loi, à titre de mesure transitoire, des dispositions relatives aux droits et devoirs du syndic, étant donné que le règlement existant n'a aucune force exécutoire. En outre, les syndics non professionnels n'y sont pas soumis. Comme la loi a un caractère impératif, il insiste pour que l'on y inscrive un certain nombre de principes déontologiques élémentaires.

Sur la base de ces considérations, M. Hatry et consorts déposent les amendements suivants. Tous trois ont pour objet de « responsabiliser » le syndic :

« 1. A l'article 577-8, § 2, en projet, entre le deuxième et le troisième alinéas, insérer un nouvel alinéa, libellé comme suit :

« Il est en outre affiché, dans les conditions du premier alinéa, une liste des mandats dont le syndic est titulaire dans d'autres immeubles. Cette liste est régulièrement tenue à jour par le syndic. »

#### Justification

*Les syndics seront bien évidemment des professionnels, dans l'immense majorité des cas. Ces profession-*

De door de indiener van het amendement gesignaleerde problematiek dient dus in een ruimer kader te worden geplaatst. Spreker is van oordeel dat het de voorkeur verdient inzake de medeïgendom op de algemene beginselen een beroep te doen.

De minister herhaalt dat er voor de vastgoedconsulenten en dus ook voor de beroepssyndici een plichtenleer bestaat (cf. bijlage D). Hij wenst deze materie niet in het Burgerlijk Wetboek te regelen.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Hatry c.s. wordt verworpen met 11 tegen 4 stemmen, bij 2 onthoudingen.

\*  
\* \*

Een lid merkt op dat het reglement houdende de plichtenleer voor de vastgoedconsulenten, opgesteld door de Confederatie van Immobiliënberoepen van België, hem weinig voldoening schenkt (cf. bijlage D). Specifiek met betrekking tot de syndicus wijst hij erop dat uitsluitend de negatieve aspecten van de plichtenleer worden behandeld. Hij vreest dan ook dat dit reglement eerder een instrument is waarmee de syndici hun eigen belangen wensen te verdedigen. Spreker hoopt dan ook dat deze tekst wordt bijgeschaafd en in de ministerraad zal worden besproken, vooraleer het als een koninklijk besluit zal worden uitgevaardigd.

In afwachting van dit besluit acht hij het noodzakelijk bij wijze van overgangsmaatregel in de wet bepalingen met betrekking tot de rechten en plichten van de syndicus op te nemen. Het bestaande reglement heeft immers geen rechtskracht. Bovendien zijn de niet-professionele syndici er niet aan onderworpen. Gelet op het dwingend karakter van de wet dringt hij erop aan in de wet een aantal elementaire deontologische principes in te schrijven.

Op grond van deze beschouwingen dient de heer Hatry c.s. de volgende amendementen in. Zij hebben alle drie tot doel de responsabilisering van de syndicus te bewerkstelligen :

« 1. In § 2 van het voorgestelde artikel 577-8, tussen het tweede en het derde lid, een nieuw lid in te voegen, luidende :

« Op de wijze bepaald in het eerste lid wordt bovendien een lijst aangeplakt van de mandaten die de syndicus in andere gebouwen uitoefent. Deze lijst moet door de syndicus geregeld worden bijgewerkt. »

#### Verantwoording

*In het merendeel van de gevallen zijn syndici uiteraard beroepsmensen, die verscheidene gebouwen*

*nels gèreront donc divers immeubles. L'exercice de cette profession requiert la transparence que l'affichage prévu par l'amendement est susceptible de réaliser, du moins partiellement. La liste des mandats permettra ainsi, par exemple, de relever éventuellement certaines incompatibilités ou conflits d'intérêts (par exemple en cas de conflit entre deux copropriétés voisines gérées par un même syndic), ou de se faire une idée plus précise du temps et des possibilités matérielles que le syndic peut consacrer à la gestion de l'immeuble concerné.*

« 2. A l'article 577-8 en projet, le § 4 est complété par une seconde phrase, libellée comme suit :

« Avant son entrée en fonction, le syndic, s'il n'est pas lui-même copropriétaire, constitue une caution dont le montant est déterminée par le Roi en fonction de l'importance de l'immeuble. »

#### Justification

*Le projet précise que le syndic est seul responsable de sa gestion. La mission du syndic telle qu'elle est envisagée dans le projet est multiple et complexe, de sorte qu'il n'est pas à exclure que puisse être commis, par négligence ou incompétence, un acte lésant les intérêts de la copropriété. Il s'indique dès lors de prévoir que le syndic, avant son entrée en fonction, devra constituer une caution : outre qu'il pourra constituer éventuellement une première indemnisation de la copropriété, ce dépôt aura également et surtout pour effet de responsabiliser le syndic dans sa gestion.*

« 3. A l'article 577-8 en projet, ajouter un § 7 libellé comme suit :

« § 7. Le syndic ne peut exercer ni directement ni indirectement par un membre de sa famille ou une société dont il est actionnaire ou mandataire, les activités de marchand de biens, promoteur ou lotisseur.

*Il ne peut accepter de ristourne, sur les contrats de fourniture, qu'au nom et pour compte de la copropriété.*

*Il doit ouvrir un compte bancaire distinct au nom de la copropriété. Lors d'un changement de syndic, un nouveau compte bancaire doit être ouvert.*

*Le syndic doit également conserver, pendant au moins cinq années, toutes les pièces comptables afférent à sa gestion. En cas de changement de syndic, les documents sont transmis à ses successeurs qui les conservent pendant la même période de cinq années.*

*beheren. De uitoefening van dat beroep vereist een zekere transparantie en daarvoor kan, althans ten dele, worden gezorgd door de lijst van mandaten aan te plakken. Met die lijst kan men bijvoorbeeld een aantal onverenigbaarheden of belangenconflicten (bijvoorbeeld geschillen tussen twee aanpalende medeëigendommen die door dezelfde syndicus worden beheerd) op het spoor komen, of kan men zich een duidelijker beeld vormen van de tijd die de syndicus kan besteden aan het beheer van het betrokken goed.*

« 2. Paragraaf 4 van het voorgestelde artikel 577-8, aan te vullen met een tweede zin, luidende :

« Indien de syndicus geen medeëigenaar is, moet hij, vóór hij zijn functie aanvaardt, een borg stellen waarvan het bedrag door de Koning wordt bepaald op grond van de grootte van het gebouw. »

#### Verantwoording

*Het ontwerp verduidelijkt dat de syndicus alleen verantwoordelijk is voor zijn beheer. De taak van de syndicus, zoals ze in het ontwerp wordt omschreven, is veelomvattend en ingewikkeld zodat niet kan worden uitgesloten dat door onachtzaamheid of onbekwaamheid een handeling verricht wordt die de belangen van de medeëigenaars schaadt. Bijgevolg moet worden bepaald dat de syndicus, vóór hij zijn functie aanvaardt, een borg moet stellen : die borg kan niet alleen eventueel gebruikt worden voor een eerste vergoeding van schade aan de medeëigendom, maar zal eveneens en vooral tot gevolg hebben dat de syndicus bij zijn beheer blijk zal geven van een grotere verantwoordelijkheidszin.*

« 3. Aan het voorgestelde artikel 577-8 een § 7 toe te voegen, luidende :

« § 7. De syndicus kan rechtstreeks noch zijdelings via een lid van zijn gezin of door een vennootschap waarvan hij aandeelhouder of lasthebber is, de activiteiten van vastgoedhandelaar, projectontwikkelaar of verdeler van percelen uitoefenen.

*Hij kan geen korting op leveringscontracten aanvragen dan op naam en voor rekening van de medeëigendom.*

*Hij moet een afzonderlijke bankrekening openen op naam van de medeëigendom. Bij verandering van syndicus moet een nieuwe bankrekening worden geopend.*

*De syndicus moet eveneens alle boekingsbescheiden die op zijn beheer betrekking hebben, gedurende ten minste vijf jaar bewaren. Bij verandering van syndicus worden deze stukken bezorgd aan zijn opvolgers, die ze eveneens voor een periode van vijf jaar bewaren.*

*Dans l'exercice de sa mission, le syndic agit avec la plus grande discrétion et s'abstient de révéler, sauf dans les cas et aux personnes déterminés par la loi, les secrets dont il est dépositaire du fait de son activité.»*

### Justification

*Elle est évidente. Il est clair qu'il convient d'éviter les conflits d'intérêt. Au moment où le rôle du syndic est grand, il convient de témoigner de plus de rigueur qu'aujourd'hui.*

*C'est la loi elle-même qui doit, indépendamment d'un quelconque code de déontologie qui pourrait naître ensuite avec approbation ministérielle ou royale, préciser les principes essentiels de cette déontologie.*

Le ministre est opposé à ces trois amendements, pour les raisons suivantes.

1. Le projet de loi ne crée pas une nouvelle profession. Les dispositions relatives au syndic peuvent être considérées comme une confirmation de la pratique actuelle, étant entendu que les droits et, surtout, les devoirs du syndic sont mieux définis.

2. Il est indéniable que certaines des propositions concrétisées dans les amendements sont fondées. Toutefois, le Code civil n'est pas l'endroit approprié à l'inscription des dispositions très spécifiques relatives à la déontologie du syndic. Elles doivent être inscrites dans l'arrêté royal fixant la déontologie des consultants immobiliers. Le ministre est disposé à faire en sorte que certaines propositions de M. Hatry et consorts soient incorporées dans cet arrêté.

3. L'un des arguments contre les amendements est qu'ils mettent sur un pied d'égalité les syndics professionnels et les syndics non professionnels. Cela engendre la confusion, surtout pour le locataire d'un petit immeuble qui est chargé de l'administration de la copropriété et qui est responsable de l'entretien des parties communes.

4. Des prescriptions telles que celle qui impose la conservation de toutes les pièces comptables pendant au moins cinq années, à un endroit déterminé, etc., peuvent aussi bien être inscrits dans l'acte de base ou le règlement de copropriété rédigés par un notaire.

5. L'argument selon lequel la déontologie doit être définie dans le Code civil en attendant que soit pris l'arrêté royal, est inacceptable, et ce, pour deux raisons.

Premièrement, il est inopportun de considérer, pour des raisons de technique juridique, le Code civil

*Bij het uitoefenen van zijn opdracht gaat de syndicus met de grootst mogelijke discretie tewerk en onthoudt hij zich ervan, behalve in de gevallen en aan de personen door de wet bepaald, de geheimen mede te delen die hem uit hoofde van zijn werkzaamheden ter ore zijn gekomen.»*

### Verantwoording

*Die spreekt vanzelf. Duidelijk is dat belangenconflicten moeten worden voorkomen. Wanneer de syndicus een grote rol speelt, moet er een grotere striktheid aan de dag worden gelegd dan thans het geval is.*

*De wet zelf moet — los van een gedragscode die naderhand met ministeriële of koninklijke goedkeuring zou kunnen ontstaan — vaststellen welke de grondbeginselen zijn van deze gedragscode.*

De minister verzet zich om de volgende redenen tegen deze drie amendementen.

1. Het wetsontwerp creëert geen nieuw beroep. De bepalingen betreffende de syndicus kunnen worden beschouwd als een bevestiging van de huidige praktijk, met dien verstande dat de rechten en vooral de plichten van de syndicus beter omschreven zijn.

2. Er kan niet worden ontkend dat sommige van de in de amendementen vervatte voorstellen gegrond zijn. Het Burgerlijk Wetboek is echter niet de geëigende plaats voor zeer specifieke bepalingen in verband met de deontologie van de syndicus. Zij horen thuis in het koninklijk besluit houdende de plichtenleer voor de vastgoedconsulenten. De minister is bereid erop toe te zien dat sommige voorstellen van de heer Hatry c.s. in dit besluit worden verwerkt.

3. Een argument *contra* de amendementen is dat zij de professionele en niet-professionele syndici op voet van gelijkheid stellen. Dit leidt tot verwarring, zeker bij de huurder in een klein gebouw die belast is met het beheer van de medeëigendom en instaat voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten.

4. Voorschriften zoals de verplichting om alle boekingsbescheiden gedurende ten minste vijf jaar te bewaren, op welke plaats, enzovoort, kunnen evengoed in de basisakte of het reglement van medeëigendom worden opgenomen, welke door een notaris worden opgesteld.

5. Het argument dat de plichtenleer bij wijze van overgangsmaatregel in afwachting van de uitvaardiging van het koninklijk besluit in het Burgerlijk Wetboek moet worden opgenomen, kan om twee redenen niet worden aanvaard.

In de eerste plaats is het om juridisch-technische redenen niet verantwoord het Burgerlijk Wetboek als

comme un lieu d'inscription provisoire de dispositions qui devraient figurer dans un arrêté royal. Le considérer comme tel reviendrait à méconnaître la hiérarchie des normes juridiques.

Deuxièmement, il ne faut pas perdre de vue que le ministre des P.M.E. et de l'Agriculture doit veiller à ce que l'arrêté royal fixant la déontologie des consultants immobiliers soit approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi. Comme la loi n'entrera en vigueur que douze mois après sa publication (*cf.* la discussion de l'article 11), il est grand temps de préparer et de prendre cet arrêté royal. L'argument selon lequel il convient, dans l'attente de cet arrêté royal, d'inscrire dans le Code civil les principales règles déontologiques applicables au syndic est, dès lors, sans objet. En outre, il n'est guère utile d'inscrire dans le Code civil des dispositions prohibitives spécifiques concernant le syndic, qui constituent en fait une application du droit en vigueur.

6. La proposition d'obliger le syndic à constituer une caution ne fait aucune distinction entre le syndic professionnel et le syndic non professionnel qui administre la copropriété d'un immeuble à trois appartements. Imposer cette obligation à cette dernière catégorie n'a guère de sens. En outre, le règlement actuel fixant la déontologie des consultants immobiliers dispose que le consultant immobilier et, partant, le syndic s'obligent, en toutes circonstances, à souscrire une police de responsabilité professionnelle spécifique à chacune des tâches immobilières exercées (*cf.* annexe D — article III.1.3). Il est donc inopportun d'imposer au syndic une obligation de cautionnement.

Un membre comprend la *ratio* qui se trouve à la base des amendements de M. Hatry et consorts. L'on ne peut pas nier que certains syndics ont abusé de leur position et ont reçu des commissions de fournisseurs de biens et de services au profit desquels ils ont œuvré.

L'intervenant estime que l'amendement visant à ajouter un § 7 à l'article 577-8 est justifié. Il se contenterait cependant de ne retenir que les trois premiers alinéas du § 7 proposé. Ceux-ci contiennent, en effet, des dispositions de portée générale: l'incompatibilité de l'exercice de la profession de syndic avec celui d'autres professions du secteur de l'immobilier, l'interdiction d'accepter personnellement une ristourne sur les contrats de fourniture et l'obligation d'ouvrir un compte bancaire distinct au nom de la copropriété. Les autres obligations inscrites dans l'amendement de M. Hatry ne doivent pas figurer dans le Code civil.

voorlopige standplaats te beschouwen voor bepalingen die in een koninklijk besluit thuishoren. Een dergelijke handelwijze miskent de hiërarchie der rechtsnormen.

Ten tweede mag niet uit het oog worden verloren dat de minister van K.M.O.'s en Landbouw erop moet toezien dat het koninklijk besluit houdende de plichtenleer voor de vastgoedconsulenten wordt goedgekeurd voordat de wet in werking treedt. Gelet op het feit dat de wet pas twaalf maanden na haar bekendmaking van kracht wordt (*cf.* bespreking van artikel 11), is er ruimschoots de tijd om dit koninklijk besluit voor te bereiden en uit te vaardigen. Het argument om, in afwachting van dit koninklijk besluit, de voornaamste deontologische regelen voor de syndici in het Burgerlijk Wetboek op te nemen, heeft derhalve geen voorwerp. Bovendien heeft het weinig zin in het Burgerlijk Wetboek specifieke verbodsbepalingen voor de syndicus op te nemen die eigenlijk een toepassing zijn van het vigerende recht.

6. Het voorstel om de syndicus ertoe te verplichten een borg te stellen, maakt geen enkel onderscheid tussen de professionele syndicus en de niet-professionele syndicus die in een gebouw met drie appartementen de medeëigendom beheert. Het heeft weinig zin deze verplichting aan deze laatste categorie op te leggen. Daarenboven bepaalt het huidige reglement met de plichtenleer voor de vastgoedconsulenten dat de vastgoedconsulent en dus ook de syndicus in alle omstandigheden een beroepsaansprakelijkheidsverzekering dient te onderschrijven voor elke door hem uitgevoerde deeltaak (*cf.* bijlage D — artikel III.1.3). Het is derhalve niet opportuun de syndicus een verplichting tot borgstelling op te leggen.

Een lid heeft begrip voor de *ratio* die aan de amendementen van de heer Hatry c.s. ten grondslag ligt. Het kan niet worden ontkend dat syndici misbruik hebben gemaakt van hun positie en commissielonen hebben geïnd voor hun hand- en spandiensten aan de leveranciers van goederen en diensten aan de medeëigendom.

Spreker stelt dat hij het amendement houdende de toevoeging van een paragraaf 7 aan artikel 577-8 verantwoord acht. Hij zou echter slechts de eerste drie leden van de voorgestelde paragraaf 7 in aanmerking nemen. Zij bevatten immers bepalingen met een algemene draagwijdte: de onverenigbaarheid van het beroep van syndicus met andere beroepen in de vastgoedsector, het verbod om persoonlijk een korting op leveringscontracten te aanvaarden en de verplichting een afzonderlijke bankrekening op naam van de medeëigendom te openen. De overige verplichtingen die in de amendementen van de heer Hatry worden opgesomd, hoeven niet in het Burgerlijk Wetboek te worden opgenomen.

Le ministre doit cependant veiller à ce que l'arrêté royal comprenant le code déontologique des consultants immobiliers soit promulgué aussi vite que possible.

Il aimerait savoir à cet égard si ce seront des instances disciplinaires ou des instances judiciaires qui auront compétence pour sanctionner les infractions aux obligations déontologiques.

M. Vaes conclut la discussion en proposant, oralement, un sous-amendement à l'amendement de M. Hatry et consorts visant à ajouter un § 7 à l'article 577-8. L'intervenant propose de ne maintenir que les trois premiers alinéas du § 7 proposé.

L'auteur de l'amendement se réjouit de la déclaration du ministre selon laquelle l'arrêté royal comprenant le code déontologique des consultants immobiliers sera promulgué avant l'entrée en vigueur de la loi. Il espère retrouver dans ce code les idées qu'il a développées dans ses amendements.

Un autre membre attire l'attention sur le fait que le syndic opère dans le cadre d'un mandat et est tenu, en tant que mandataire, de respecter les obligations que le Code civil impose à ceux-ci (*cf.* les articles 1991-1997 du Code civil).

Si la loi concernant la copropriété n'impose pas d'obligations spécifiques au syndic, cela n'implique pas pour autant qu'il peut s'acquitter de la gestion à son gré et selon son bon vouloir. Il est tenu de rendre compte de l'exécution de sa mission et de soumettre au mandant, c'est-à-dire à l'assemblée générale, tous les documents relatifs à sa gestion (*cf.* l'article 1993 du Code civil).

Le syndic a donc une compétence, non pas discrétionnaire, mais liée aux objectifs fixés. Il doit œuvrer dans l'intérêt de la copropriété. Si, au cours de sa gestion, il outrepassé les limites du mandat qui lui a été confié en recherchant son avantage propre, il est responsable des dommages que les copropriétaires subissent en conséquence.

L'intervenant est opposé aux amendements de M. Hatry et consorts, non pas à cause des idées qui les sous-tendent, mais bien parce qu'ils donnent une description trop restreinte du rôle et des obligations du syndic. Il doit appartenir à la jurisprudence d'interpréter la portée des obligations du mandataire en fonction de la tâche que l'on confie au syndic. L'on peut à cet égard tenir compte de l'arrêté royal établissant le code déontologique des consultants immobiliers.

De minister moet er echter wel op toezien dat het koninklijk besluit met de uitgewerkte plichtenleer voor de vastgoedconsulenten zo snel mogelijk wordt uitgevaardigd.

In dat verband wenst hij te weten of tuchtrechtelijke dan wel gerechtelijke instanties bevoegd zijn om inbreuken op de deontologische verplichtingen te sanctioneren.

De heer Vaes besluit de discussie met een mondeling subamendement op het amendement van de heer Hatry c.s. houdende toevoeging van een § 7 aan artikel 577-8. Spreker stelt voor slechts de eerste drie leden van de voorgestelde § 7 in aanmerking te nemen.

De indiener van het amendement verheugt zich over de verklaring van de minister dat het koninklijk besluit met de plichtenleer voor de vastgoedconsulenten vóór de inwerkingtreding van de wet zal worden uitgevaardigd. Hij hoopt dat de ideeën die hij in zijn amendementen heeft aangereikt, in deze plichtenleer zullen terug te vinden zijn.

Een volgende spreker vestigt er de aandacht op dat de syndicus optreedt binnen het raam van een lastgevingsovereenkomst en als zodanig gehouden is tot de verplichtingen die het Burgerlijk Wetboek aan de lasthebber oplegt (*cf.* de artikelen 1991-1997 van het Burgerlijk Wetboek).

De omstandigheid dat de wet betreffende de medeïgendom geen specifieke verplichtingen aan de syndicus oplegt, impliceert in geen dele dat deze laatste zijn beheer naar eigen goeddunken en inzichten mag waarnemen. Zo is hij ertoe gehouden rekenschap te geven van de uitvoering van zijn opdracht en alle stukken betreffende zijn beheer aan de lastgever, d.w.z. de algemene vergadering, voor te leggen (*cf.* artikel 1993 van het Burgerlijk Wetboek).

De bevoegdheid van de syndicus is derhalve niet discretionair, maar doelgebonden. Hij dient te handelen in het belang van de medeïgendom. Overschrijdt hij in zijn beheer de grenzen van de hem verleende volmacht door eigen voordeel na te streven, dan is hij aansprakelijk voor de schade die de medeïgenaars daardoor lijden.

Spreker kant zich tegen de amendementen van de heer Hatry c.s., niet vanwege de ideeën die eraan ten grondslag liggen, maar wel omdat ze de rol en de verplichtingen van de syndicus in een te eng patroon beschrijven. Het moet aan de rechtspraak worden overgelaten de draagwijdte van de verplichtingen van de lasthebber te interpreteren in het licht van de opdracht die aan de syndicus wordt toevertrouwd. Daarbij kan rekening worden gehouden met het koninklijk besluit houdende de plichtenleer voor de vastgoedconsulenten.

Sur le plan légistique, l'intervenant ne voit pas pourquoi l'on imposerait au syndic des obligations que l'on n'impose ni aux administrateurs ni aux administrateurs-délégués de sociétés. L'intervenant renvoie plus particulièrement à l'exigence d'une caution ou à l'interdiction d'exercer, directement ou indirectement, les activités de marchand de biens, promoteur ou lotisseur.

En ce qui concerne la procédure qui doit être suivie lorsque l'administrateur d'une société a un intérêt personnel dans une décision de cette société, et ce en ce qui concerne sa responsabilité dans l'accomplissement de sa tâche, l'on peut faire référence aux articles 60 et 62 de la loi sur les sociétés commerciales.

Un membre déclare que la comparaison entre le syndic et l'administrateur de société ne tient pas, parce que ce dernier est soumis, contrairement au syndic, à un mécanisme de contrôle, grâce auquel les décisions importantes sont prises collectivement.

Cette garantie n'existe pas en ce qui concerne le syndic, qui contrôle tous les comptes de l'association des copropriétaires et qui est le seul responsable de la gestion. L'intervenant rappelle l'affaire Etrimo, dans laquelle une société immobilière et de gérance a été déclarée en faillite et a laissé d'énormes dettes.

Le premier intervenant admet que la comparaison entre le syndic et l'administrateur n'est pas tout à fait correcte. L'on ne peut cependant pas nier que, dans de nombreuses sociétés, l'administrateur ou le gérant sont seuls responsables de la gestion.

Un autre membre déclare que le projet en discussion accorde au syndic une compétence qui n'est pas comparable à celle qu'il a actuellement. Etant donné le caractère impératif des dispositions de loi proposées, il insiste pour que l'arrêté royal comportant le code déontologique des consultants immobiliers et des syndics soit promulgué.

L'intervenant estime que l'on ne peut pas assimiler le syndic à l'administrateur de société. Un syndic est pratiquement intouchable. Il est désigné à la majorité absolue par l'assemblée générale. Autrement dit, il ne doit pas nécessairement avoir été choisi par tous les copropriétaires. Les copropriétaires qui sont opposés à sa gérance peuvent difficilement vendre leur lot en guise de protestation, comme un actionnaire pourrait vendre ses actions.

Le membre se réjouit de la déclaration du ministre selon laquelle le contenu de ses propositions relatives aux obligations du syndic ne manque pas d'intérêt. Il aimerait avoir, dès lors, la garantie que l'arrêté royal portant le cadre déontologique des consultants

Op legistiek vlak ziet interveniënt niet in om welke redenen aan de syndicus verplichtingen zouden worden opgelegd die niet aan de bestuurders of gedelegeerd bestuurders van vennootschappen worden opgelegd. Spreker verwijst in het bijzonder naar de eis tot borgstelling of het verbod om rechtstreeks noch onrechtstreeks de activiteiten van vastgoedhandelaar, projectontwikkelaar of verdeler van percelen uit te oefenen.

Met betrekking tot de procedure die moet worden gevolgd wanneer de bestuurder van een vennootschap een persoonlijk belang heeft bij een besluit van die vennootschap, en zijn aansprakelijkheid voor de vervulling van zijn taak, kan worden verwezen naar de artikelen 60 en 62 van de wet op de handelsvennootschappen.

Een lid werpt op dat de vergelijking tussen de syndicus en de bestuurder van een vennootschap mank loopt omdat deze laatste, in tegenstelling tot de syndicus, onderworpen is aan een controlemechanisme, waardoor belangrijke beslissingen collectief worden genomen.

Deze waarborg bestaat niet voor de syndicus die alle rekeningen van de vereniging van medeëigenaars controleert en als enige instaat voor het beheer. Spreker verwijst hierbij naar de Etrimo-affaire, waarbij een vastgoed- en een beheersvennootschap failliet werden verklaard en een diepe schuldenput werd achtergelaten.

De eerste spreker geeft toe dat de vergelijking tussen de syndicus en de bestuurder niet helemaal opgaat. Nochtans kan niet worden ontkend dat in veel vennootschappen uitsluitend de bestuurder of de zaakvoerder verantwoordelijk is voor het beheer.

Een ander lid stelt dat met het onderhavige ontwerp aan de syndicus een bevoegdheid wordt gegeven die niet te vergelijken is met die welke hij nu heeft. Gelet op het dwingend karakter van de voorgestelde wetsbepalingen, dringt hij aan op de uitvaardiging van het koninklijk besluit met de plichtenleer voor de vastgoedconsulenten en de syndici.

Spreker is het niet eens met de gelijkstelling tussen een syndicus en de bestuurder van een vennootschap. Een syndicus is praktisch onaantastbaar. Hij wordt bij volstrekke meerderheid door de algemene vergadering aangesteld en hoeft dus niet noodzakelijk de keuze van alle medeëigenaars te zijn. Medeëigenaars die zich tegen zijn beheer verzetten, kunnen bij wijze van protest moeilijk hun kavel verkopen, zoals een aandeelhouder zijn aandelen.

Het lid verheugt zich over de verklaring van de minister dat zijn voorstellen met betrekking tot de verplichtingen van de syndicus inhoudelijk interessant zijn. Hij wenst dan ook de waarborg dat het koninklijk besluit houdende de plichtenleer voor de

immobiliers réponde à sa préoccupation et soit promulgué avant l'entrée en vigueur de la loi. Il estime, toutefois, qu'il n'est pas opportun de faire une distinction entre les syndics professionnels et les syndics non professionnels. C'est la raison pour laquelle il y a lieu d'inscrire quand même, dans le projet, l'obligation de constituer une caution proportionnelle à l'importance du risque de la gérance.

Le ministre déclare que la position du syndic n'est pas aussi intangible que le préopinant le prétend. En effet, l'assemblée générale peut mettre fin à tout moment (*ad nutum*) au mandat du syndic. Si la loi n'impose aucune obligation déontologique spécifique au syndic, cela ne signifie nullement, pour autant, qu'il puisse agir de manière discrétionnaire. On a déjà noté que le syndic est désigné dans le cadre d'un contrat de mandat et qu'il est, dès lors, soumis aux obligations énoncées dans le Code civil (*cf.* les articles 1991 à 1997 du Code civil). La plupart des amendements présentés à ce propos par M. Hatry et consorts ne font que mettre en application des dispositions de droit commun régissant le mandat. Si l'on adopte ces amendements, le mandat du syndic sera défini de manière trop restrictive et il est à craindre que l'on n'inscrive son rôle dans le cadre d'une application restreinte et spécifique du contrat de mandat. L'intervenant estime que le droit commun régissant le mandat est applicable sans restriction.

Le copropriétaire dispose d'un second recours contre une alliance éventuelle entre le syndic et une majorité des copropriétaires: il peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale (*cf.* l'article 577-9, § 2, du Code civil).

Il ajoute que la comparaison entre la position du syndic et celle de l'administrateur de société ne lui paraît pas inadéquate. On a dit qu'un copropriétaire confronté à la mauvaise gestion d'un syndic, n'ira pas jusqu'à vendre son bien en signe de protestation et qu'en revanche, l'actionnaire vendra ses parts. C'est un avis indéfendable en ce qui concerne une personne qui possède 30 p.c. des parts d'une entreprise familiale et qui y est, en outre, occupée. Cette personne se trouve dans la même situation qu'un copropriétaire. La législation sur les sociétés n'offre pas plus de garanties à cet actionnaire que le projet de loi à l'examen n'en offre au copropriétaire. La pratique montre que les administrateurs d'une société ont quand même des pouvoirs plus étendus qu'un syndic.

En outre, les copropriétaires doivent exercer eux-mêmes un contrôle suffisant sur la gestion du syndic, par exemple en instituant l'obligation de la double signature pour certaines transactions financières. Des

vastgoedconsulenten aan zijn bekommernis tegemoet komt en vóór de inwerkingtreding van de wet wordt uitgevaardigd. Hij is echter van oordeel dat het niet opportuun is een onderscheid te maken tussen de professionele en niet-professionele syndicus. Om deze reden dient in het wetsontwerp toch de verplichting tot borgstelling in verhouding tot de omvang van het beheersrisico te worden opgenomen.

De minister verklaart dat de syndicus niet de onaantastbare positie heeft die de vorige spreker hem toedicht. De algemene vergadering kan immers op elk ogenblik een einde maken aan de opdracht van de syndicus (*ad nutum*). Het feit dat in de wet geen specifieke deontologische verplichtingen aan de syndicus worden opgelegd, betekent geenszins dat hij discretionair mag optreden. Eerder werd er reeds op gewezen dat de syndicus wordt aangesteld in het kader van een lastgevingsovereenkomst en als zodanig aan de in het Burgerlijk Wetboek vermelde verplichtingen is onderworpen (*cf.* de artikelen 1991-1997 van het Burgerlijk Wetboek). Het merendeel van de in dit verband door de heer Hatry c.s. ingediende amendementen zijn slechts een toepassing van de gemeenschappelijke bepalingen inzake lastgeving. Indien men deze amendementen aanneemt, wordt de opdracht van de syndicus niet alleen beperkt omschreven, maar dreigt tevens het gevaar dat men zijn rol gaat opvatten als een specifieke beperkte toepassing van de lastgevingsovereenkomst. Spreker meent dat het gemeenschappelijke recht inzake lastgeving onverkort van toepassing moet blijven.

Een tweede verweermiddel van een medeëigenaar tegen een eventuele alliantie tussen de syndicus en een meerderheid van de medeëigenaars bestaat erin dat hij de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen (*cf.* artikel 577-9, § 2, van het Burgerlijk Wetboek).

Voorts merkt hij op dat de vergelijking tussen de positie van de syndicus en van de bestuurder van een vennootschap hem niet impertinent lijkt. Er werd gesteld dat een medeëigenaar vanwege het slecht beheer van een syndicus niet zo ver zal gaan dat hij bij wijze van protest zijn pand verkoopt. Een aandeelhouder zal daarentegen zijn aandelen verkopen. Deze stelling kan men niet verdedigen wanneer iemand 30 pct. van de aandelen in een familieonderneming heeft en er tevens tewerkgesteld is. Deze persoon zit in hetzelfde schuitje als een medeëigenaar. De vennootschapswetgeving biedt deze aandeelhouder niet meer waarborgen dan het onderhavige wetsontwerp aan de medeëigenaar. De praktijk toont aan dat bestuurders van een vennootschap toch ruimere bevoegdheden hebben dan een syndicus.

Daarenboven moeten de medeëigenaars zelf voldoende toezicht uitoefenen op het beheer van de syndicus, bijvoorbeeld door voor bepaalde financiële transacties de vereiste van de dubbele handtekening



obligations spécifiques telles que celle-là peuvent être inscrites dans les statuts de l'immeuble. Sur ce genre de questions, les copropriétaires peuvent également demander l'avis du notaire qui rédige les statuts.

Le ministre répète qu'il veillera, avec le ministre des P.M.E. et de l'Agriculture, à ce que l'arrêté royal portant le cadre déontologique des consultants immobiliers contienne suffisamment de garanties pour protéger les intérêts des copropriétaires.

Un membre déclare à ce propos que le règlement soumis à la commission est en tout cas insuffisant et qu'il faudrait en développer les dispositions, notamment en ce qui concerne les incompatibilités (cf. l'annexe D).

L'intervenant suivant abonde dans le même sens et souligne que l'obligation de constituer un cautionnement ou de contracter une assurance de la responsabilité professionnelle doit être définie en détail. Il conviendrait que le montant de la caution ou du risque à couvrir soit déterminé en fonction de l'importance de l'immeuble.

Au sujet de la remarque du ministre selon laquelle l'assemblée générale peut toujours mettre fin au mandat du syndic, il rappelle qu'il y a d'autres moyens de sanctionner le syndic pour sa mauvaise gestion.

Ainsi a-t-on obligé un syndic qui avait réglé des factures personnelles avec l'argent de l'association des copropriétaires d'accomplir gratuitement son mandat pendant deux ans plutôt que de le révoquer. Si ce syndic avait été tenu de constituer une caution, une telle sanction n'aurait pas été nécessaire. L'intervenant craint que le caractère contraignant de la loi n'exclue de telles solutions. La révocation du syndic aurait, par conséquent, été la seule sanction possible.

\*  
\* \*

Les amendements n<sup>os</sup> 1, 2 et 3 de M. Hatry et consorts sont rejetés par 13 voix contre 4.

Le sous-amendement oral présenté par M. Vaes à l'amendement n<sup>o</sup> 3 de M. Hatry et consorts est rejeté par 11 voix contre 6.

\*  
\* \*

in te voeren. Dergelijke specifieke verplichtingen kunnen in de statuten van het gebouw worden ingeschreven. De medeëigenaars kunnen op dergelijke punten tevens het advies inwinnen van de notaris die de statuten opstelt.

De minister herhaalt dat hij er met de minister van K.M.O.'s en Landbouw over zal waken dat het koninklijk besluit houdende de plichtenleer voor de vastgoedconsulenten voldoende waarborgen bevat ter bescherming van de belangen van de medeëigenaars.

Een lid haakt hierop in en verklaart dat het aan de Commissie voorgelegde reglement alleszins ontoereikend is en nader moet worden uitgediept, bijvoorbeeld wat de onverenigbaarheden betreft (cf. bijlage D).

Een volgende spreker sluit zich hierbij aan en stelt dat de vereiste van de borgstelling of de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in detail moet worden omschreven. Hij zou het opportuun achten indien het bedrag van de borgstelling of van het te dekken risico zou worden bepaald op grond van de grootte van het gebouw.

Wat de opmerkingen van de minister betreft dat de algemene vergadering steeds het mandaat van de syndicus kan beëindigen, wijst hij erop dat er andere middelen zijn om de syndicus te sanctioneren voor zijn slecht beheer.

Zo werd een syndicus, die persoonlijke facturen met het geld van de vereniging van medeëigenaars had betaald, niet ontslagen, maar verplicht zijn opdracht gedurende twee jaar gratis te volbrengen. Indien deze syndicus ertoe gehouden was geweest een borg te stellen, zou een dergelijke sanctie niet nodig zijn geweest. Spreker vreest dat het dwingend karakter van de wet dergelijke oplossingen uitsluit. De enige sanctie zou derhalve het ontslag van de syndicus zijn.

\*  
\* \*

De amendementen nrs. 1, 2 en 3 van de heer Hatry c.s. worden verworpen met 13 tegen 4 stemmen.

Het mondeling geformuleerde subamendement van de heer Vaes op het amendement nr. 3 van de heer Hatry c.s. wordt verworpen met 11 tegen 6 stemmen.

\*  
\* \*

## Sous-section IV

Des actions en justice — De la publicité —  
De l'opposabilité et de la transmission

— Article 577-9 (nouveau)

M. Barzin et consorts déposent un amendement libellé comme suit:

« A l'article 577-9 proposé, supprimer le deuxième alinéa du § 1<sup>er</sup>. »

## Justification

*Il va de soi que chaque propriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, par exemple poursuivre la résiliation d'un bail, et il ne s'indique pas qu'il doive en informer le syndic, et au-delà tous les copropriétaires!*

Le ministre déclare que les actions dont il est question concernent exclusivement le droit de propriété.

L'exposé des motifs est clair sur ce point:

« Tout copropriétaire a cependant le droit d'exercer seul une action relative à son lot, à condition d'en avertir au préalable le syndic afin de permettre à celui-ci, et, éventuellement, à d'autres copropriétaires, de se joindre éventuellement à l'action. Cet avertissement peut se révéler utile dans le cas par exemple d'une action intentée contre l'entrepreneur de travaux qui auraient causé des dommages à certaines parties de l'immeuble (ou contre un voisin qui aurait endommagé un mur mitoyen).

*Il ne serait cependant par contre pas nécessaire si l'action du copropriétaire était dirigée contre un locataire en défaut de payer son loyer, puisqu'une telle procédure ne peut intéresser les autres copropriétaires. »*

(Voir doc. Chambre, 1990-1991, n° 1756-1, p. 27).

L'auteur de l'amendement ne voit pas pourquoi un copropriétaire devrait ester en justice seulement lorsqu'un entrepreneur de travaux a commis une faute contractuelle ayant occasionné des dommages à certaines parties de l'immeuble.

A son avis, il appartient au syndic d'estimer en justice lorsque les parties communes ont subi un dommage.

Le ministre illustre par un exemple la portée de l'article 577-9, § 1<sup>er</sup>, proposé du Code civil.

## Onderafdeling IV

Rechtsvorderingen — Openbaarheid —  
Tegenstelbaarheid en overdracht

— Artikel 577-9 (nieuw)

De heer Barzin c.s. dient een amendement in, luidende:

« In § 1 van het voorgestelde artikel 577-9 het tweede lid te doen vervallen. »

## Verantwoording

*Het spreekt vanzelf dat elke eigenaar alle rechtsvorderingen betreffende zijn kavel alleen kan instellen, zoals die met betrekking tot de beëindiging van een huurovereenkomst en het is niet wenselijk dat hij daarover de syndicus moet inlichten en nog minder alle medeëigenaars.*

De minister verklaart dat de rechtsvorderingen waarvan sprake uitsluitend het eigendomsrecht betreffen.

De memorie van toelichting is op dit punt duidelijk:

« Iedere medeëigenaar heeft echter het recht om een rechtsvordering met betrekking tot zijn kavel alleen in te stellen, op voorwaarde dat hij de syndicus daarvan vooraf op de hoogte brengt, zodat deze laatste zich, mogelijk samen met andere medeëigenaars, bij de vordering kan aansluiten. Die kennisgeving kan bijvoorbeeld nuttig zijn ingeval een vordering wordt ingesteld tegen de aannemer van werken waarbij bepaalde gedeelten van het gebouw zijn beschadigd (of tegen een buur die een gemene muur van het gebouw zou hebben beschadigd).

*Zij is evenwel niet nodig wanneer het gaat om een vordering van de eigenaar tegen een huurder die zijn huur niet heeft betaald, aangezien een dergelijke procedure de andere medeëigenaars niet aanbevelangt. »*

(cf. Gedr. St., Kamer, 1990-1991, nr. 1756-1, blz. 27).

De indiener van het amendement ziet niet in waarom een medeëigenaar alleen in rechte zou moeten optreden wanneer een aannemer van werken een contractuele fout heeft begaan waardoor bepaalde gedeelten van het gebouw beschadigd zijn.

Zijns inziens komt het de syndicus toe op te treden wanneer de gemeenschappelijke gedeelten schade hebben geleden.

De minister licht de draagwijdte van het voorgestelde artikel 577-9, § 1, van het Burgerlijk Wetboek toe aan de hand van een voorbeeld.

La salle de bains d'un appartement est contiguë au foyer d'un autre appartement. Ce foyer répand une odeur désagréable dans cette salle de bains, par la cheminée commune. Le copropriétaire lésé informera le syndic, lequel informera à son tour les copropriétaires des appartements situés aux étages supérieurs. Si ceux-ci subissent également des nuisances olfactives, ils pourront se joindre à l'action le cas échéant.

Le membre déclare que, dans la pratique, l'hypothèse visée à l'article 577-9, § 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa, du Code civil, se produira très rarement.

Le ministre répond que c'est pour cette raison que le mot « *néanmoins* » a été utilisé au deuxième alinéa. En principe, l'association des copropriétaires est habilitée à agir en justice. Toutefois, un copropriétaire peut agir seul en justice s'il a informé le syndic et les autres copropriétaires et que ces derniers ont estimé qu'ils n'avaient aucun intérêt à intenter une action conjointement.

Un commissaire désire savoir quelle est la sanction applicable lorsqu'un copropriétaire a omis d'informer le syndic. Selon lui, il serait en tout cas excessif de sanctionner l'omission en déclarant l'action irrecevable.

La majorité des commissaires se rallie à ce point de vue. L'on affirme qu'il s'agit en l'espèce d'une obligation nécessaire au bon ordre des choses et non pas d'une condition de recevabilité.

Le ministre déclare que le non-respect de cette obligation d'information constitue une faute qui est susceptible d'engager la responsabilité du copropriétaire concerné (article 1382 du Code civil).

Un autre membre suggère une sanction qui consisterait en un refus, de la part du défendeur, de traiter du fond du litige avant que le demandeur ait informé les autres copropriétaires.

Le ministre réplique que le défendeur n'a guère intérêt à adopter une telle attitude et qu'il maintient donc son point de vue.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Barzin et consorts est rejeté par 13 voix contre 4.

\*  
\* \*

M. Pataer dépose l'amendement suivant :

« A. Au § 1<sup>er</sup> de l'article 577-9 proposé, rédiger le deuxième alinéa comme suit :

De badkamer van een appartement grenst aan de open haard van een ander appartement. Deze open haard verspreidt via de gemeenschappelijke schoorsteen een onaangename geur in de badkamer van het andere appartement. De medeëigenaar van dit appartement zal de syndicus inlichten die op zijn beurt de medeëigenaars van de hoger gelegen appartementen inlicht. Deze laatsten kunnen misschien ook geurhinder ondervinden en, in voorkomend geval, mee de rechtsvordering instellen.

Het lid verklaart dat de door artikel 577-9, § 1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek bedoelde hypothese in de praktijk zeer zelden zal voorkomen.

De minister antwoordt dat om deze reden in het tweede lid het woord « *echter* » is gebruikt. In principe is de vereniging van medeëigenaars bevoegd om in rechte op te treden. Een medeëigenaar kan echter alleen optreden indien hij de syndicus en de overige medeëigenaars heeft ingelicht en deze laatsten van oordeel zijn dat ze er geen belang bij hebben te zamen een geding aan te spannen.

Een lid wenst te weten welke sanctie van toepassing is wanneer een medeëigenaar nagelaten heeft de syndicus in te lichten. Hij is van oordeel dat het alleszins te verregaand zou zijn indien het verzuim de onontvankelijkheid van de rechtsvordering tot gevolg zou hebben.

Een meerderheid van de commissieleden sluit zich bij deze opvatting aan. Er wordt gesteld dat het hier een verplichting van goede orde betreft en geen ontvankelijkheidsvoorwaarde.

De minister verklaart dat de overtreding van deze informatieplicht een fout uitmaakt, welke de aansprakelijkheid van de betrokken medeëigenaar in het gedrang kan brengen (artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek).

Een ander lid oppert dat de sanctie erin zou kunnen bestaan dat de verweerder weigert over de grond van het geschil te handelen vooraleer de verzoeker de andere medeëigenaars heeft ingelicht.

De minister repliceert dat de verweerder weinig baat heeft bij een dergelijke houding. Hij blijft dan ook bij zijn eerder ingenomen standpunt.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Barzin c.s. wordt verworpen met 13 tegen 4 stemmen.

\*  
\* \*

De heer Pataer dient het volgende amendement in :

« A. In het voorgestelde artikel 577-9, § 1, het tweede lid te vervangen als volgt :

« Tout copropriétaire peut néanmoins exercer les actions relatives à son lot, s'il mentionne les noms et adresse du syndic dans la citation. Une copie de l'exploit est remise par l'huissier au syndic, qui informe à son tour les autres copropriétaires. »

#### Justification

Ces dispositions garantissent mieux le caractère obligatoire des communications à faire.

« B. Compléter le § 1<sup>er</sup> de l'article 577-9 proposé, par un alinéa libellé comme suit :

« Le syndic qui est cité en qualité d'organe de la personne morale ou qui fait lui-même une citation doit informer tous les copropriétaires de cette citation. »

#### Justification

Les copropriétaires étant soumis à une obligation d'informer (art. 577-9, § 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa), il va de soi qu'une obligation identique doit incomber au syndic, sans quoi l'organe pourrait davantage que ses mandants en fait de procédure.

« C. Compléter le § 2 de l'article 577-9 proposé par ce qui suit :

« , à la condition qu'un ordre du jour ait été envoyé préalablement, que la décision contestée ultérieurement ait été inscrite à l'ordre du jour, que ceux qui ont voté contre soient cités nommément dans le procès-verbal de l'assemblée générale et que ce procès-verbal soit transmis dans le mois de l'assemblée générale à tous les copropriétaires. »

#### Justification

Le désaccord éventuel sur la décision prise doit pouvoir ressortir du compte rendu de l'assemblée générale.

Le ministre explique sa position point par point.

A. L'obligation de notifier une copie de l'exploit d'huissier au syndic est trop formaliste et, dans ce contexte, elle n'est pas nécessaire.

B. Le syndic n'est pas un organe de l'association des copropriétaires, mais un mandataire. L'intervenant admet que le syndic qui cite ou qui est cité doit convoquer l'assemblée générale.

C. Conformément à l'article 577-9, § 2, premier alinéa, proposé du Code civil, tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de

« Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen instellen betreffende zijn kavel, indien hij de naam en het adres van de syndicus in de dagvaarding vermeldt. Een afschrift van het exploit wordt door de gerechtsdeurwaarder aan de syndicus bezorgd, die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht. »

#### Verantwoording

Het verplichtend karakter van de mededelingen wordt op die manier beter gewaarborgd.

« B. Aan § 1 een lid toe te voegen, luidende :

« Een syndicus die als orgaan van de rechtspersoon wordt gedagvaard, of zelf dagvaardt, moet alle medeëigenaars over die dagvaarding inlichten. »

#### Verantwoording

Aangezien op de medeëigenaars wel een meldingsplicht rust (art. 577-9, § 1, tweede lid), is het niet meer dan evident dat diezelfde plicht ook op de syndicus rust. Het orgaan zou inzake procesvoering anders meer mogen dan zijn aanstellers!

« C. Paragraaf 2 van artikel 577-9 aan te vullen als volgt :

« , op voorwaarde dat er vooraf een agenda is toegestuurd, dat de later betwiste beslissing op de agenda is ingeschreven, dat de tegenstemmers met name in de notulen van de algemene vergadering zijn vermeld en dat deze notulen binnen een maand na de algemene vergadering aan alle medeëigenaars worden bezorgd. »

#### Verantwoording

De eventuele onvrede met de genomen beslissing moet kunnen blijken uit het verslag van de algemene vergadering.

De minister licht zijn standpunt puntsgewijs toe.

A. De betekening van een afschrift van het deurwaardersexploot aan de syndicus is al te formalistisch en in deze context niet nodig.

B. De syndicus is geen orgaan van de vereniging van medeëigenaars, maar een lasthebber. Spreker is het er wel mee eens dat de syndicus die dagvaardt of wordt gedagvaard, de algemene vergadering dient bijeen te roepen.

C. Overeenkomstig het voorgestelde artikel 577-9, § 2, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek kan iedere medeëigenaar de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de alge-

l'assemblée générale. Selon l'amendement, le copropriétaire ne pourrait adresser cette demande au juge que si un certain nombre de conditions formelles sont réunies. La question qui se pose est de savoir quelle est l'utilité d'une telle disposition. Quelle est la sanction applicable lorsque les conditions posées ne sont pas remplies? Qu'en est-il si un scrutin secret a eu lieu?

Compte tenu de ce qui précède, le ministre s'oppose à l'amendement.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Pataer est rejeté, en ce qui concerne le point A, à l'unanimité des 17 membres présents; en ce qui concerne le point B, par 15 voix et 2 abstentions et, pour ce qui est du point C, par 14 voix et 3 abstentions.

\*  
\* \*

M. Hatry et consorts déposent un amendement, rédigé comme suit:

« Au § 2, deuxième alinéa, de l'article 577-9 proposé, supprimer la deuxième phrase. »

#### Justification

*La présomption selon laquelle un copropriétaire régulièrement convoqué est censé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale n'est pas fondée. Un copropriétaire régulièrement convoqué peut avoir un motif parfaitement légitime l'empêchant d'être présent à l'assemblée générale. En supprimant la présomption prévue dans l'article, on rend obligatoire le fait de porter de manière expresse à la connaissance du copropriétaire non présent à l'assemblée générale les décisions prises par celle-ci.*

*Pourrait-il en être d'ailleurs autrement? Imagine-t-on qu'en matière judiciaire, que ce soit d'ailleurs au civil ou au pénal, l'une des deux parties soit censée avoir pris connaissance de la décision prononcée par le juge sous prétexte qu'elle aurait été valablement convoquée devant le tribunal? Que l'on sache, aucun texte légal n'a encore supprimé en matière judiciaire la nécessité de signifier à l'intéressé la décision intervenue.*

Le ministre souligne que le texte en question a été inséré dans le projet de loi à la Chambre, par la voie d'un amendement. Sa *ratio legis* est d'éviter que les décisions de l'assemblée générale soient inexécutables

mene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Volgens het amendement zou de medeëigenaar dit verzoek slechts aan de rechter kunnen richten indien aan een aantal vormvoorwaarden is voldaan. Vraag is welk nut een dergelijke bepaling heeft. Welke sanctie is toepasselijk wanneer aan de gestelde voorwaarden niet voldaan is? Wat wanneer er een geheime stemming heeft plaatsgevonden?

Op gronde van het voorgaande kant de minister zich dan ook tegen het amendement.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Pataer wordt verworpen, wat het punt A betreft, bij eenparigheid van de 17 aanwezige leden, wat het punt B betreft, met 15 stemmen bij 2 onthoudingen, en, wat het punt C betreft, met 14 stemmen bij 3 onthoudingen.

\*  
\* \*

De heer Hatry c.s. dient een amendement in, luidende:

« In § 2, tweede lid, van het voorgestelde artikel 577-9, de tweede volzin te doen vervallen. »

#### Verantwoording

*Het vermoeden volgens hetwelk een medeëigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, geacht wordt van de beslissing kennis te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd, is niet gegrond. Een medeëigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, kan een perfect legitieme reden hebben om niet aanwezig of niet vertegenwoordigd te zijn in de algemene vergadering. Door het vermoeden waarin het artikel voorziet te schrappen, moeten de beslissingen die door de algemene vergadering genomen worden op uitdrukkelijke wijze ter kennis gebracht worden van de medeëigenaar die de algemene vergadering niet heeft bijgewoond.*

*Is iets anders trouwens denkbaar? Kan men zich voorstellen dat een van de partijen bij een rechtszaak, zij het in strafzaken of in burgerrechtelijke zaken, geacht wordt op de hoogte te zijn van de uitspraak van de rechter, enkel omdat die partij op geldige wijze is opgeroepen om te verschijnen voor de rechtbank? Voor zover bekend, heeft nog geen enkele wettekst bepaald dat het in rechtszaken niet meer noodzakelijk is de genomen beslissing aan de betrokkene te betekenen.*

De minister vestigt er de aandacht op dat de geviseerde tekst bij wege van amendement door de Kamer in het wetsontwerp werd ingevoegd. De *ratio legis* is te voorkomen dat de beslissingen van de algemene

en raison de contestations soulevées *ad vitam aeternam* par les copropriétaires qui n'ont pas participé à l'assemblée.

C'est la raison pour laquelle l'on a adopté le principe selon lequel chaque copropriétaire peut attaquer en justice une décision de l'assemblée générale, à condition que son action soit intentée dans les trois mois de la décision. En effet, si l'on veut préserver la sécurité juridique, les décisions doivent recevoir aussi rapidement que possible un caractère définitif. La question est de savoir quand le délai de recours commence à courir.

1. Pour les copropriétaires présents à l'assemblée générale, il prend cours le jour de l'assemblée.

2. Pour les copropriétaires non convoqués, il n'y a aucun problème puisqu'ils sont censés ne pas avoir participé à l'assemblée. Dans ce cas, le délai prend cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

3. Pour les copropriétaires régulièrement convoqués, il y a une présomption. Ils sont censés avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale. Cela signifie que les copropriétaires disposent de trois mois pour s'informer des décisions de l'assemblée générale.

L'argument selon lequel la présomption précitée porte atteinte à la sécurité juridique n'est donc pas fondé. Le copropriétaire régulièrement convoqué peut soit assister à l'assemblée générale soit se faire représenter par un mandataire. Enfin, il dispose encore d'un délai de trois mois pour prendre connaissance des décisions de l'assemblée générale.

\*  
\* \*

A la suite de ces explications, M. Hatry retire son amendement.

\*  
\* \*

M. Hatry et consorts déposent un amendement, rédigé comme suit:

« Au § 3 de l'article 577-9 proposé, remplacer les mots « tout copropriétaire peut » par les mots « des copropriétaires représentant ensemble 30 p.c. des voix de l'assemblée générale peuvent » et les mots « ledit copropriétaire » par les mots « lesdits copropriétaires. »

vergadering onuitvoerbaar worden doordat ze door de medeëigenaars die niet aan de vergadering hebben deelgenomen, te eeuwigen dage kunnen worden aangevochten.

Om deze reden werd het principe aanvaard dat iedere medeëigenaar een beslissing van de algemene vergadering voor de rechter kan aanvechten op voorwaarde dat zijn vordering binnen drie maanden na de beslissing wordt ingesteld. Omwille van de rechtszekerheid dienen deze beslissingen immers zo snel mogelijk een definitief karakter te krijgen. Vraag is dan wanneer de beroepstermijn begint te lopen.

1. Voor de medeëigenaars die op de algemene vergadering aanwezig zijn, is dat de dag van de vergadering.

2. Voor de medeëigenaars die niet uitgenodigd zijn, rijst er geen probleem. Zij worden geacht niet aan de vergadering te hebben deelgenomen. Voor hen loopt de termijn vanaf het tijdstip van de kennisgeving.

3. Voor de medeëigenaars die op regelmatige wijze zijn opgeroepen, geldt er een vermoeden. Zij worden geacht kennis te hebben genomen van de beslissing op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd. Dit betekent dat de medeëigenaar over drie maanden beschikt om zich over de beslissingen van de algemene vergadering te informeren.

Het argument dat het bovenvermelde vermoeden de rechtszekerheid ondergraaft, is derhalve ongegrond. De medeëigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, kan ofwel zelf de algemene vergadering bijwonen ofwel zich door een lasthebber laten vertegenwoordigen. Tot slot beschikt hij dan nog over een termijn van drie maanden om van de beslissingen van de algemene vergadering kennis te nemen.

\*  
\* \*

Op grond van deze toelichting trekt de heer Hatry zijn amendement in.

\*  
\* \*

De heer Hatry c.s. dient een amendement in, luidende:

« In § 3 van het voorgestelde artikel 577-9, de woorden « Iedere medeëigenaar kan » te vervangen door de woorden « Medeëigenaars die samen 30 pct. van de stemmen in de algemene vergadering vertegenwoordigen, kunnen » en de woorden « voornoemd medeëigenaar » te vervangen door de woorden « voornoemde medeëigenaars. »

## Justification

*Cet amendement est le corollaire de l'amendement présenté à l'article 577-8, § 3, 1<sup>o</sup>, qui permet à une minorité circonstanciée de copropriétaires d'exiger du syndic qu'il convoque une assemblée générale. Il n'est pas bon qu'un seul copropriétaire puisse prendre, à l'encontre de tous les autres, l'initiative d'une action judiciaire. Semblable action ne doit pouvoir être intentée que par une minorité significative.*

Le ministre déclare que l'assemblée générale peut être convoquée de trois manières:

1) à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes (art. 577-6, § 2, du Code civil);

2) par le syndic (art. 577-8, § 3, 1<sup>o</sup>, du Code civil);

3) par le juge, à la demande d'un copropriétaire (art. 577-9, § 3, du Code civil). L'on a retenu cette possibilité, parce que le projet de loi comprend une restriction du droit de propriété individuel des copropriétaires. Comme le droit de propriété revêt une importance fondamentale dans notre société, l'on a disposé qu'un seul copropriétaire pouvait demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale.

Dès lors, l'intervenant s'oppose à l'amendement, qui porte atteinte à la disposition précitée.

Un membre souligne qu'un copropriétaire ne peut pas demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale que si le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire. Que faut-il entendre par «abusivement»?

Le ministre répond que le juge doit vérifier si le refus du syndic de convoquer l'assemblée générale était justifié ou non.

\*  
\* \*

Les deux parties de l'amendement de M. Hatry et consorts sont rejetées par 13 voix contre 4.

\*  
\* \*

M. Hatry et consorts déposent un amendement, libellé comme suit:

« Supprimer le § 4 de l'article 577-9 proposé. »

## Verantwoording

*Dit amendement vloeit voort uit het amendement op artikel 577-8, § 3, 1<sup>o</sup>, dat ertoe strekt een ruime minderheid van medeëigenaars in staat te stellen van de syndicus te eisen dat hij de algemene vergadering bijeenroept. Het is niet goed dat een enkele medeëigenaar, tegen de wil van alle anderen in, een rechtsvordering kan instellen. Daarvoor is een minderheid van enige betekenis vereist.*

De minister wijst erop dat de algemene vergadering op drie verschillende wijzen kan worden bijeengeroepen:

1) door één of meer medeëigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten (art. 577-6, § 2, van het Burgerlijk Wetboek);

2) door de syndicus (art. 577-8, § 3, 1<sup>o</sup>, van het Burgerlijk Wetboek);

3) door de rechter op verzoek van een medeëigenaar (art. 577-9, § 3, van het Burgerlijk Wetboek). Deze mogelijkheid werd gekozen omdat het wetsontwerp voor de medeëigenaars een beperking van het individueel eigendomsrecht inhoudt. Aangezien het eigendomsrecht van fundamenteel belang is in onze samenleving, werd bepaald dat een enkele medeëigenaar de rechter kan verzoeken de algemene vergadering bijeen te roepen.

Spreker verzet zich dan ook tegen het amendement omdat het afbreuk doet aan de hierboven geschetste regeling.

Een lid stelt dat een medeëigenaar de rechter slechts kan verzoeken de bijeenroeping van de algemene vergadering te gelasten, wanneer de syndicus verzuimt of «onrechtmatig» weigert zulks te doen. Wat moet men onder het woord «onrechtmatig» verstaan?

De minister antwoordt dat de rechter dient na te gaan of de weigering van de syndicus om de algemene vergadering bijeen te roepen, al dan niet gerechtvaardigd was.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Hatry c.s. wordt in zijn twee onderdelen verworpen met 13 tegen 4 stemmen.

\*  
\* \*

De heer Hatry c.s. dient een amendement in, luidende:

« Paragraaf 4 van het voorgestelde artikel 577-9 te doen vervallen. »

## Justification

*La possibilité de substituer le juge à l'Assemblée générale est contraire au principe même sur lequel repose la copropriété, et qui est la loi de la majorité. Dans l'hypothèse envisagée par le § 4, la majorité requise ne peut être atteinte en faveur des travaux, c'est bien évidemment par définition, qu'il existe une majorité de copropriétaires qui s'y oppose. Comment justifier que le juge puisse substituer son interprétation quant à l'urgence et à la nécessité des travaux à celle donnée par une majorité de copropriétaires dont on doit pourtant soupçonner qu'ils sont les premiers concernés, par conséquent, particulièrement attentifs, au problème de ces travaux.*

L'intervenant ajoute que cette disposition comprend les notions de « *travaux urgents et nécessaires* » et de « *juste motif* », qui peuvent être interprétées de façons très divergentes.

Un copropriétaire pourrait ainsi se faire autoriser par le juge à faire remettre en état et repeindre la façade de l'immeuble, aux frais de l'association. Ces travaux lui semblent en effet « *urgents* » parce que le délai dans lequel ils peuvent lui faire obtenir des subventions publiques expire bientôt, et « *nécessaires* » parce que les façades des immeubles attenants sont toutes dans un état impeccable.

Le ministre déclare que l'on peut confier au juge l'interprétation des notions « *travaux urgents et nécessaires* » et « *juste motif* ». Il ne s'agit pas ici d'une situation exceptionnelle. Dans notre droit, des termes comme « *juste* » et « *de bonne foi* » sont des notions clefs, qui ont donné naissance à une jurisprudence et à une doctrine.

Le ministre estime que l'ensemble de la remise en état de la façade n'est pas pertinent, parce que ces travaux ne peuvent précisément pas être considérés comme étant urgents et nécessaires. Ils peuvent éventuellement être considérés comme utiles, auquel cas l'article 577-9, § 4, deuxième alinéa, du Code civil est applicable.

Le ministre donne un exemple du champ d'application de l'article 577-9, § 4, premier alinéa, du Code civil. Un immeuble à appartements situé sur la côte n'est habité, la plus grande partie de l'année, que par une petite minorité des copropriétaires. Les autres copropriétaires n'y résident que de temps en temps et louent leur appartement en été.

Dans un tel contexte, il est opportun qu'un copropriétaire puisse s'adresser au juge pour faire effectuer des travaux urgents et nécessaires, par exemple lorsque le toit fuit ou qu'un mur est humide.

## Verantwoording

*De mogelijkheid die geboden wordt om de rechter een beslissing te laten nemen in de plaats van de algemene vergadering, is in strijd met het beginsel zelf waarop de medeëigendom steunt, namelijk de wet van de meerderheid. In het geval waarin § 4 voorziet kan geen meerderheid worden bereikt om de werken te laten uitvoeren. Per definitie bestaat er dus een meerderheid van medeëigenaars die zich daartegen verzet. Hoe kan men verantwoorden dat de rechter zijn interpretatie van de dringende en noodzakelijke omstandigheden die de werken rechtvaardigen, in de plaats stelt van de interpretatie die daaraan gegeven wordt door een meerderheid van medeëigenaars? Men mag toch aannemen dat zij de eerste betrokkenen zijn en bijgevolg bijzonder nauwgezet het probleem van die werken in het oog houden.*

Spreker voegt hieraan toe dat in deze bepaling begrippen voorkomen zoals « *dringende en noodzakelijke werken* » en « *gegronde reden* », die op zeer uiteenlopende wijze kunnen worden geïnterpreteerd.

Zo zou een medeëigenaar de rechter de toestemming kunnen vragen om als enige op kosten van de vereniging de voorgevel van het gebouw een opknappbeurt te geven en te herschilderen. Deze werken lijken hem immers « *dringend* » omdat de termijn binnen welke hij voor deze werken overheidssubsidies kan bekomen, kortelings verstrijkt, en « *noodzakelijk* » omdat de voorgevels van de aanpalende gebouwen er allemaal smetteloos uitzien.

De minister verklaart dat de interpretatie van de begrippen « *dringende en noodzakelijke werken* » en « *gegronde reden* » aan de rechter kan worden toevertrouwd. Dit is geen uitzonderlijke situatie. In ons recht zijn woorden als « *billijk* » en « *te goeder trouw* » sleutelbegrippen waaromtrent zich een rechtspraak en een rechtsleer heeft ontwikkeld.

Het voorbeeld van de opknappbeurt van de voorgevel is volgens spreker niet ter zake omdat deze werken juist niet als dringend en noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Eventueel kunnen ze als nuttig worden beschouwd, in welk geval artikel 577-9, § 4, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is.

Spreker illustreert met een voorbeeld het toepassingsgebied van artikel 577-9, § 4, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek. Een appartementsgebouw aan de kust wordt het merendeel van het jaar slechts door een kleine minderheid van de medeëigenaars bewoond. De overige medeëigenaars komen er slechts af en toe langs en verhuren hun appartement tijdens de zomer.

In een dergelijke context is het opportuun dat een medeëigenaar zich tot een rechter kan wenden om dringende en noodzakelijke werken te laten uitvoeren, bijvoorbeeld aan een lekkend dak of een vochtige muur.



L'article 577-9, § 4, proposé du Code civil comprend suffisamment de soupapes de sécurité pour éviter des abus:

1. l'assemblée générale doit être convoquée;
2. la majorité requise ne peut être atteinte au sein de l'assemblée générale;
3. le juge doit donner son autorisation pour pouvoir accomplir les travaux;
4. les travaux urgents et nécessaires doivent être accomplis aux frais de l'association;
5. le copropriétaire peut faire exécuter à ses frais les travaux qui lui semblent utiles.

Le ministre estime dès lors que la réglementation prévue à l'article 577-9, § 4, du Code civil est justifiée.

Il ajoute que le copropriétaire qui demande l'autorisation du juge pour faire effectuer certains travaux doit assigner le syndic qui représente l'association des copropriétaires en justice.

Un membre regrette que seuls les copropriétaires puissent s'adresser au juge pour faire effectuer certains travaux, et non pas les locataires.

Le ministre répond que les locataires peuvent invoquer les articles 1720 et 1724 du Code civil.

Un autre membre attire l'attention sur le fait que l'article 577-9, § 4, proposé du Code civil constitue une application du principe selon lequel, en cas d'abus de droit par la majorité, le juge peut lui-même prendre certaines décisions.

Il aimerait ensuite savoir si le caractère impératif de la loi empêche que les matières citées à l'article 577-9 soient réglées par arbitrage. En d'autres termes, le règlement de copropriété peut-il remplacer le droit de pouvoir faire appel au juge par une clause d'arbitrage?

Le ministre répond que l'on examinera ce problème de façon plus approfondie lors de la discussion de l'article 577-14 proposé du Code civil.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Hatry et consorts est rejeté par 13 voix contre 4.

\*  
\* \*

M. Barzin et consorts déposent un amendement libellé comme suit:

« A l'article 577-9 proposé, supprimer le deuxième alinéa du § 4. »

Het voorgestelde artikel 577-9, § 4, van het Burgerlijk Wetboek bevat voldoende veiligheidskleppen om misbruiken te voorkomen:

1. de algemene vergadering moet worden bijeengeroepen;
2. in de algemene vergadering kan de vereiste meerderheid niet worden bekomen;
3. de rechter dient zijn toestemming tot de werken te geven;
4. de dringende en noodzakelijke werken worden uitgevoerd op kosten van de vereniging;
5. wanneer de medeëigenaar de werken nuttig acht, kan hij ze op eigen kosten laten uitvoeren.

De minister acht de in artikel 577-9, § 4, van het Burgerlijk Wetboek vervatte regeling derhalve verantwoord.

Hij voegt eraan toe dat de medeëigenaar die de rechter om toestemming verzoekt bepaalde werken uit te voeren, de syndicus dient te dagvaarden die de vereniging van medeëigenaars in rechte vertegenwoordigt.

Een lid betreurt dat uitsluitend de medeëigenaars zich tot de rechter kunnen wenden om bepaalde werken te laten uitvoeren, en niet de huurders.

De minister antwoordt dat de huurders zich op de artikelen 1720 en 1724 van het Burgerlijk Wetboek kunnen beroepen.

Een volgende spreker vestigt er de aandacht op dat het voorgestelde artikel 577-9, § 4, van het Burgerlijk Wetboek een toepassing is van het beginsel dat de rechter, in geval van rechtsmisbruik door de meerderheid, zelf bepaalde beslissingen kan nemen.

Voorts wenst hij te weten of het dwingend karakter van de wet een beletsel vormt om de in artikel 577-9 vermelde aangelegenheden bij arbitrage te regelen. Met andere woorden, mag het reglement van medeëigendom de bevoegdheidsregeling om op een rechter een beroep te doen, vervangen door een arbitrageclausule?

De minister antwoordt dat deze problematiek zal worden uitgediept bij de bespreking van het voorgestelde artikel 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Hatry c.s. wordt verworpen met 13 tegen 4 stemmen.

\*  
\* \*

De heer Barzin c.s. dient een amendement in, luidende:

« In § 4 van het voorgestelde artikel 577-9, het tweede lid te doen vervallen. »

## Justification

*Contrairement à ce qui est visé à l'alinéa premier, cette disposition ne vise pas des travaux urgents et nécessaires, mais uniquement des travaux qui seraient utiles.*

*Aller aussi loin me semble contraire à l'« animus societatis » qui doit présider aux rapports entre copropriétaires d'un même immeuble.*

Un membre fait observer que cet amendement met en présence deux conceptions diamétralement opposées. Ou bien on laisse au juge le soin d'apprécier si certains travaux peuvent être qualifiés d'utiles, ou bien on exclut tout débat judiciaire et le droit de décider en la matière revient exclusivement à l'assemblée générale.

Le ministre fait remarquer que les travaux visées à l'article 577-9, § 4, deuxième alinéa, du Code civil, sont exécutés aux frais du copropriétaire qui a adressé une demande dans ce sens au juge. Par ailleurs, l'on ne peut parler, dans le cadre de la copropriété, d'un *animus societatis*, contrairement à ce que l'auteur de l'amendement déclare dans sa justification.

Un autre membre attire l'attention sur le fait qu'il existe un lien entre le premier et le deuxième alinéas de l'article 577-9, § 4, du Code civil, proposé, du fait que le juge peut décider si certains travaux sont urgents et nécessaires ou utiles.

Voici un exemple: trois copropriétaires âgés des douze copropriétaires d'un immeuble souhaitent que la porte du garage puisse être ouverte et fermée électriquement parce qu'ils ne sont plus capables de l'actionner manuellement.

L'intervenant estime qu'il s'agit en l'espèce de travaux urgents et nécessaires, qui doivent être effectués aux frais de l'association.

Le ministre partage ce point de vue, parce que la demande des trois copropriétaires repose sur un juste motif.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Barzin et consorts est rejeté par 11 voix contre 6.

\*  
\* \*

M. Van Belle dépose un amendement libellé comme suit:

*« Apporter à l'article 577-9 proposé les modifications suivantes :*

*« A. Supprimer le § 7;*

## Verantwoording

*In tegenstelling tot wat in het eerste lid bedoeld wordt, beoogt deze bepaling niet de eventuele dringende en noodzakelijke werken doch slechts de werken die nuttig geacht worden.*

*Een dergelijke verregaande aanpak lijkt mij in strijd met de « animus societatis » die de betrekkingen tussen medeëigenaars van eenzelfde gebouw moet kenmerken.*

Een lid merkt op dat met dit amendement twee opvattingen diametraal tegenover elkaar worden geplaatst. Ofwel wordt het aan de rechter overgelaten te beoordelen of bepaalde werken nuttig kunnen worden geacht, ofwel sluit men elk gerechtelijk debat uit en komt het beslissingsrecht in deze materie uitsluitend aan de algemene vergadering toe.

De minister wijst erop dat de in artikel 577-9, § 4, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek bedoelde werken worden uitgevoerd op kosten van de medeëigenaar die een verzoek daartoe aan de rechter heeft gericht. Ten tweede kan er, in tegenstelling tot wat de indiener in de verantwoording van zijn amendement verklaart, in het kader van de medeëigendom niet van een *« animus societatis »* gewag worden gemaakt.

Een ander lid vestigt er de aandacht op dat er tussen het eerste en het tweede lid van het voorgestelde artikel 577-9, § 4, van het Burgerlijk Wetboek een verband bestaat doordat de rechter kan beslissen of bepaalde werken dringend en noodzakelijk dan wel nuttig zijn.

Bijvoorbeeld, drie bejaarde medeëigenaars in een gebouw met twaalf medeëigenaars wensen dat de garagepoort elektrisch kan worden geopend en gesloten omdat ze niet meer bij machte zijn ze manueel te openen en te sluiten.

Spreekster is van oordeel dat het hier dringende en noodzakelijke werken betreft die op kosten van de vereniging moeten worden uitgevoerd.

De minister sluit zich hierbij aan omdat het verzoek van de drie medeëigenaars op een gerechtvaardigd motief gegrond is.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Barzin c.s. wordt verworpen met 11 tegen 6 stemmen.

\*  
\* \*

De heer Van Belle dient een amendement in, luidende:

*« In het voorgestelde artikel 577-9 de volgende wijzigingen aan te brengen :*

*« A. Paragraaf 7 te doen vervallen;*

B. Remplacer le § 4, deuxième alinéa, comme suit :

« § 4. Tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, à condition que ces travaux ne portent pas atteinte aux droits des autres copropriétaires. »

#### Justification

Cet amendement donne suite à l'avis du Conseil d'Etat (Doc. Chambre, n° 1756/1-90/91, pp. 52 et 58).

Un membre déclare que cet amendement énonce en réalité le principe du juste motif. Cela signifie qu'un copropriétaire ne peut pas faire prévaloir son intérêt personnel sur celui des autres copropriétaires. L'intervenant estime que l'amendement ne modifie ni n'améliore le texte proposé quant au fond.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Van Belle est rejeté par 13 voix contre 4 pour ce qui est du point A, et par 11 voix contre 4 et 2 abstentions pour ce qui est du point B.

\*  
\* \*

M. Van Belle dépose un amendement, libellé comme suit :

« A l'article 577-9 proposé, ajouter un § 8, libellé comme suit :

« § 8. Seul le juge du lieu où est situé l'immeuble a compétence pour intervenir. »

#### Justification

Il est souhaitable que, pour prévenir tout malentendu, le projet de loi indique quel est le juge compétent.

Le ministre déclare que les dispositions relatives à la compétence des cours et tribunaux doivent figurer non pas dans le Code civil, mais dans le Code judiciaire. Comme ce dernier est modifié par les articles 8, 9 et 10 du projet, l'amendement est superflu.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Van Belle est rejeté par 13 voix contre 4.

\*  
\* \*

— Article 577-10 (nouveau)

M. Pataer dépose un amendement libellé comme suit :

« A) A l'article 577-10, § 2, proposé, supprimer les mots « ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur. »

B. Paragraaf 4, tweede lid, te vervangen als volgt :

« § 4. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter de toestemming vragen om op eigen kosten werkzaamheden uit te voeren die hij nuttig acht, op voorwaarde dat die werkzaamheden de rechten van de andere medeëigenaars niet schenden. »

#### Verantwoording

Ingevolge advies van de Raad van State (Gedr. St., Kamer, nr. 1756/1-90/91, blz. 52 en 58).

Een lid verklaart dat dit amendement eigenlijk het principe van de gegronde reden bevat. Dit betekent dat een medeëigenaar zijn persoonlijk belang niet mag laten prevaleren op die van de andere medeëigenaars. Spreker is van oordeel dat het amendement de voorgestelde tekst inhoudelijk niet wijzigt of verbetert.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Van Belle wordt verworpen, wat het punt A betreft, met 13 tegen 4 stemmen en, wat het punt B betreft, met 11 tegen 4 stemmen, bij 2 onthoudingen.

\*  
\* \*

De heer Van Belle dient een amendement in, luidende :

« Aan het voorgestelde artikel 577-9 een § 8 toe te voegen, luidende :

« § 8. Enkel de rechter van de plaats waar het goed gelegen is, is bevoegd om op te treden. »

#### Verantwoording

Om elk misverstand te voorkomen, is het wenselijk dat het wetsontwerp vermeldt welke rechter bevoegd is.

De minister verklaart dat bepalingen inzake de bevoegdheid van hoven en rechtbanken niet in het Burgerlijk Wetboek thuishoren, maar in het Gerechtelijk Wetboek. Dit laatste Wetboek wordt trouwens gewijzigd door de artikelen 8, 9 en 10 van het wetsontwerp. Het amendement is derhalve overbodig.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Van Belle wordt verworpen met 13 tegen 4 stemmen.

\*  
\* \*

— Artikel 577-10 (nieuw)

De heer Pataer dient een amendement in, luidende :

« A) In het voorgestelde artikel 577-10, § 2, de woorden « of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan. » te doen vervallen. »

## Justification

*Il est très difficile de dire précisément ce que l'on entend par « auteur ». Il peut éventuellement s'agir du promoteur immobilier de l'immeuble à appartements ou d'un employé de celui-ci. Il nous paraît suffisant en l'occurrence de confier une mission au syndic.*

« B) Dans le texte néerlandais de l'article 577-10, § 4, 2<sup>o</sup>, troisième alinéa, proposé, remplacer les mots « *het reglement van inwendige orde* » par les mots « *het huishoudelijk reglement*. »

## Justification

*Il s'agit d'une correction purement linguistique.*

« C) A l'article 577-10 proposé, ajouter un § 5 (nouveau), libellé comme suit :

« § 5. Toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété, mais n'étant pas elle-même copropriétaire, peut participer en tant qu'observateur sans droit de vote à l'assemblée générale des copropriétaires. »

## Justification

*Les titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété qui ne sont pas eux-mêmes copropriétaires, mais qui sont, par exemple, locataires d'un appartement, ont un intérêt réel à être bien informés des activités de l'association des copropriétaires. Leur présence à l'assemblée générale des copropriétaires leur permet d'être attentifs à cet intérêt. Du reste, il est utile pour tous les copropriétaires que les habitants soient ainsi associés, de manière limitée, à la gestion de la copropriété.*

Le ministre adopte le point de vue suivant :

A. Si l'amendement était adopté, seul le syndic serait compétent pour déposer, dans le mois de sa rédaction, le règlement d'ordre intérieur au siège de l'association des copropriétaires. La cohésion du projet serait rompue. En effet, il est possible qu'aucun syndic n'ait encore été nommé au moment de la rédaction du règlement d'ordre intérieur. Il faut que même lorsque le syndic n'a pas encore été désigné, les copropriétaires puissent disposer du règlement de copropriété. C'est pourquoi l'auteur du règlement déposera celui-ci au siège de l'association des copropriétaires. Le ministre est donc opposé à cette partie de l'amendement.

B. M. Lozie a déposé un amendement visant à remplacer les expressions néerlandaises « *huishou-*

## Verantwoording

*Het is zeer onduidelijk wie precies bedoeld wordt met « de opsteller ». Dit kan eventueel de projectontwikkelaar zijn van het appartementsgebouw of een bediende ervan. Het lijkt ons voldoende dat i.c. aan de bestuurder (syndicus) een opdracht wordt toebedeeld.*

« B) In de Nederlandse tekst van het voorgestelde artikel 577-10, § 4, 2<sup>o</sup>, derde lid, de woorden « *het reglement van inwendige orde* » te vervangen door de woorden « *het huishoudelijk reglement*. »

## Verantwoording

*Het betreft een zuiver taalkundige verbetering.*

« C) Aan het voorgestelde artikel 577-10 een § 5 (nieuw) toe te voegen, luidende :

« § 5. Een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in medeëigendom, maar zelf geen medeëigenaar is, kan als waarnemer zonder stemrecht deelnemen aan de algemene vergadering van de medeëigenaars. »

## Verantwoording

*De houders van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in medeëigendom, die zelf geen medeëigenaars zijn, maar bijvoorbeeld huurders van een appartement, hebben een reëel belang goed geïnformeerd te worden over het reilen en zeilen van de vereniging van medeëigenaars. Hun aanwezigheid op de algemene vergadering van de medeëigenaars geeft hen de mogelijkheid dit belang in het oog te houden. Het is overigens nuttig voor alle medeëigenaars dat de bewoners op die manier op een beperkte wijze betrokken worden bij het beheer van de medeëigendom.*

De minister neemt het volgende standpunt in :

A. Krachtens het amendement zou uitsluitend de syndicus bevoegd zijn om het reglement van orde binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars neer te leggen. Daarmee wordt echter de coherentie van het ontwerp verbroken. Het is immers mogelijk dat er nog geen syndicus benoemd is op het ogenblik dat het huishoudelijk reglement wordt opgesteld. Zelfs wanneer de syndicus nog niet benoemd is, dienen de medeëigenaars over het reglement van medeëigendom te kunnen beschikken. Daartoe zal de opsteller ervan het op de zetel van de vereniging van medeëigenaars neerleggen. Spreker kant zich dan ook tegen dit onderdeel van het amendement.

B. De heer Lozie heeft een amendement ingediend om de uitdrukkingen « *huishoudelijk reglement* » en

*delijk reglement* » et « *reglement van inwendige orde* » par l'expression « *reglement van orde* » et l'expression française « *règlement d'ordre intérieur* » par l'expression « *règlement d'ordre* ». La commission a souscrit à l'unanimité à cet amendement.

C. Cette partie de l'amendement vise à ouvrir, aux locataires, l'accès à l'assemblée générale mais sans leur accorder un droit de vote.

Le ministre rejette cette proposition qui, si elle était adoptée, romprait l'équilibre du projet.

\*  
\* \*

M. Pataer retire le point B de son amendement.

Les points A et C de son amendement sont rejetés par 16 voix et 1 abstention.

\*  
\* \*

M. Vaes dépose l'amendement suivant :

« *Au §2 de l'article 577-10 proposé, insérer, entre l'alinéa 1<sup>er</sup> et l'alinéa 2, un alinéa nouveau, rédigé comme suit :*

« *Ce règlement d'ordre intérieur doit préciser notamment dans quels délais raisonnables et sous quelles formes les occupants de l'immeuble qui n'ont pas droit de vote aux assemblées générales peuvent préalablement prendre connaissance des points qui seront mis à l'ordre du jour des assemblées générales, et formuler par écrit leurs observations qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée générale.* »

#### Justification

*L'ensemble des occupants de l'immeuble et principalement les locataires sont directement concernés par plusieurs aspects de la gestion de l'immeuble où ils habitent, parfois durant plusieurs années. Ils sont même parfois majoritaires dans le groupe des occupants.*

*Il nous paraît normal et nécessaire qu'ils puissent être informés des problèmes et projets soumis à l'assemblée générale et puissent exprimer leurs observations à ce sujet.*

*L'amendement propose que ce soit l'assemblée générale qui, par son règlement d'ordre intérieur, doive préciser les conditions et formes d'information et d'expression des locataires-occupants, sans obliger ni la création de comité de locataires, ni droit de présence aux assemblées générales.*

« *reglement van inwendige orde* » te vervangen door de woorden « *reglement van orde* ». De Commissie heeft dit amendement eenparig onderschreven.

C. Dit onderdeel van het amendement heeft tot doel de huurders een toegangsrecht tot de algemene vergadering te verlenen, zonder dat hieraan een stemrecht gekoppeld is.

De minister kant zich tegen dit voorstel, omdat het het evenwicht in het ontwerp verbreekt.

\*  
\* \*

De heer Pataer trekt zijn amendement op het punt B in.

Op de punten A en C wordt zijn amendement verworpen met 16 stemmen bij 1 onthouding.

\*  
\* \*

De heer Vaes dient het volgende amendement in :

« *In het voorgestelde artikel 577-10, tussen het eerste en het tweede lid van §2, een nieuw lid in te voegen, luidende :*

« *Dit huishoudelijk reglement moet met name bepalen binnen welke redelijke termijn en op welke wijze de bewoners van het gebouw die geen stemrecht hebben in de algemene vergadering, vooraf kennis kunnen nemen van de punten die op de agenda van de algemene vergadering zullen worden geplaatst en schriftelijk hun opmerkingen kunnen formuleren die als dusdanig zullen worden medegedeeld aan de algemene vergadering.* »

#### Verantwoording

*Alle bewoners van het gebouw en vooral de huurders worden direct geraakt door verscheidene aspecten van het beheer van het gebouw waar zij soms gedurende verscheidene jaren wonen. Zij vormen vaak de meerderheid van de groep bewoners.*

*Het lijkt ons normaal en noodzakelijk dat zij op de hoogte worden gebracht van problemen en onderwerpen die worden voorgelegd aan de algemene vergadering en daarover opmerkingen kunnen maken.*

*Het amendement stelt voor dat de algemene vergadering via zijn huishoudelijk reglement de voorwaarden en de vormen vaststelt m.b.t. voorlichting en inspraak van de huurders-bewoners, zonder dat een huurderscomité hoeft te worden opgericht en zonder dat hun aanwezigheid op de algemene vergaderingen vereist is.*

M. Vaes ajoute que son amendement ne précise pas quels droits le règlement d'ordre intérieur doit accorder aux locataires de l'immeuble, mais prévoit qu'une décision doit être prise concernant le devoir d'information à l'égard des locataires.

Un membre déclare qu'en ce qui concerne les rapports entre l'assemblée générale et les locataires, plusieurs propositions ont été formulées :

1. le locataire pourrait participer à l'assemblée générale en tant qu'observateur, sans droit de vote (amendement de M. Pataer, p. 140);

2. les locataires n'ont pas accès à l'assemblée générale, mais sont informés préalablement de l'ordre du jour. Ils peuvent alors formuler leurs observations éventuelles par écrit (amendement de M. Vaes);

3. idem que 2, mais avec l'obligation pour l'assemblée générale de prendre connaissance de ces observations.

Le ministre déclare que les intérêts des locataires sont protégés, du fait qu'ils ne peuvent se voir opposer les décisions de l'assemblée générale qu'après en avoir pris connaissance (article 577-10, § 4, deuxième alinéa, du Code civil). Par ailleurs, le locataire peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute décision de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice propre. Le juge peut, avant de dire droit, ordonner la suspension de la décision (article 577-10, § 4, alinéas 4, 5 et 6 du Code civil).

M. Vaes réplique que son amendement vise à éviter qu'un locataire ne puisse s'adresser au juge qu'après avoir subi un préjudice propre. Une telle situation pourrait être évitée si l'assemblée générale était informée des observations et des objections des locataires concernant un point de l'ordre du jour. L'intervenant estime préférable de prévenir les conflits, plutôt que d'obliger le locataire à s'adresser ultérieurement au juge pour obtenir la suspension, la réforme ou l'annulation d'une décision de l'assemblée générale.

Le ministre déclare que l'amendement de M. Vaes a une portée trop large. Selon lui, il existe des matières pour lesquelles le pouvoir de décision doit être réservé explicitement aux copropriétaires.

L'intervenant suggère d'adopter sa proposition à titre expérimental, puisqu'elle améliore les relations entre les copropriétaires et les locataires et permet d'éviter des actions en justice.

Un autre membre partage ce point de vue, mais propose de délimiter la portée de l'amendement en disposant que les observations des locataires ne

De heer Vaes voegt hieraan toe dat zijn amendement niet bepaalt welke rechten het reglement van orde aan de huurders van het gebouw dient te verlenen, wel dat er een beslissing wordt genomen met betrekking tot de informatieplicht ten aanzien van de huurders.

Een lid verklaart dat er met betrekking tot de verhouding tussen de algemene vergadering en de huurders verschillende voorstellen zijn gedaan :

1. de huurder zou als waarnemer zonder stemrecht aan de algemene vergadering kunnen deelnemen (amendement-Pataer, blz. 140);

2. de huurders hebben geen toegang tot de algemene vergadering, maar worden vooraf van de agenda van deze vergadering op de hoogte gebracht. Ze kunnen dan hun schriftelijke opmerkingen formuleren (amendement-Vaes);

3. idem als 2, maar met de verplichting voor de algemene vergadering om van die opmerkingen kennis te nemen.

De minister verklaart dat de belangen van de huurders worden beschermd doordat de beslissingen van de algemene vergadering hen slechts na kennisgeving kunnen worden tegengeworpen (artikel 577-10, § 4, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek). Voorts kan de huurder de rechter om de vernietiging of de wijziging verzoeken van een beslissing van de algemene vergadering, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. De rechter kan, alvorens recht te doen, de beslissing schorsen (artikel 577-10, lid 4, 5 en 6, van het Burgerlijk Wetboek).

De heer Vaes repliceert dat hij met zijn amendement wenst te voorkomen dat een huurder zich pas tot een rechter kan wenden nadat hij een persoonlijk nadeel heeft geleden. Dit had misschien kunnen worden vermeden indien de algemene vergadering op de hoogte was geweest van de opmerkingen en bezwaren van de huurders met betrekking tot een bepaald agendapunt. Spreker acht het wenselijker conflicten te voorkomen dan de huurder achteraf te dwingen zich tot een rechter te wenden om de schorsing, wijziging of vernietiging van een beslissing van de algemene vergadering te bekomen.

De minister verklaart dat het amendement van de heer Vaes een te ruime draagwijdte heeft. Zijns inziens zijn er bepaalde materies waarover de beslissingsbevoegdheid uitdrukkelijk aan de medeëigenaars moet worden voorbehouden.

Het lid suggereert zijn voorstel bij wijze van experiment aan te nemen omdat het de relatie tussen de medeëigenaars en de huurders ten goede komt en rechtsgedingen vermijdt.

Een ander lid schaart zich achter deze zienswijze, maar stelt voor de draagwijdte van het amendement af te lijnen door te bepalen dat de opmerkingen van de

peuvent avoir trait qu'à la copropriété et pas à leurs relations avec le copropriétaire-bailleur. Le but recherché n'est pas d'aborder, lors de l'assemblée générale, des problèmes concernant les baux, qui n'ont rien à voir avec la copropriété.

Un autre intervenant déclare ne pas être partisan d'accorder aux locataires un droit d'accès à l'assemblée générale. Par contre, les locataires pourraient être informés préalablement de l'ordre du jour de celle-ci, non seulement pour prévenir les conflits, mais aussi en raison de leur apport positif et informatif. En effet, ils pourraient attirer l'attention des copropriétaires n'habitant pas l'immeuble sur certains problèmes.

Eu égard à ce qui précède, le ministre fait une contreposition, en se basant sur l'amendement de M. Vaes.

Le règlement d'ordre intérieur devrait stipuler dans quel délai et de quelle manière les habitants d'un immeuble qui n'ont pas le droit de vote à l'assemblée générale, pourraient prendre connaissance au préalable de la date de celle-ci pour pouvoir formuler par écrit leurs remarques, qui seraient communiquées comme telles à l'assemblée générale.

Si l'on doit communiquer préalablement aux locataires les points portés à l'ordre du jour de l'assemblée générale, on risque d'avoir des agendas parallèles: un officiel et un officieux.

De plus, il n'est pas exclu que certains points de l'ordre du jour aient un caractère confidentiel et, pour cette raison, qu'il soit préférable de ne pas les rendre publics (par exemple, des plaintes mettant en cause des copropriétaires entre eux, la mauvaise gestion du syndic, etc.).

Le ministre déclare que si le locataire connaît la date de l'assemblée générale suivante, il peut s'informer de l'ordre du jour auprès de son propriétaire et formuler ses remarques concernant des problèmes qui devraient être évoqués lors de l'assemblée générale (par exemple, un mur humide ou une infiltration à la toiture).

Il conclut en observant que l'amendement de M. Vaes porte moins sur l'article 577-10, § 2, du Code civil, qui traite du dépôt du règlement d'ordre intérieur, que sur des dispositions relatives au contenu de celui-ci.

Un membre se réjouit de la tentative de rapprochement du ministre. Il interprète la proposition de celui-ci en ce sens que les locataires pourraient non seulement formuler leurs remarques concernant l'ordre du jour, mais aussi adresser une demande à l'assemblée générale en vue, par exemple, d'effectuer certains

huurders uitsluitend betrekking mogen hebben op de medeïgendom en niet op hun relatie met de medeïgenaar-verhuurder. Het kan niet de bedoeling zijn dat problemen betreffende de huurovereenkomsten, die niets uit te staan hebben met de medeïgendom, in de algemene vergadering ter sprake worden gebracht.

Een volgende spreker betoont zich geen voorstander van een toegangsrecht van de huurders tot de algemene vergadering. Zij zouden wel vooraf in kennis moeten worden gesteld van de agenda van de algemene vergadering, niet alleen om conflicten te voorkomen, maar ook vanwege hun positieve en deskundige inbreng. Zij kunnen de medeïgenaars die niet in het gebouw wonen, immers op bepaalde problemen attent maken.

Op grond van het vorenstaande doet de minister een tegenvoorstel waarbij hij het amendement van de heer Vaes als uitgangspunt neemt.

Het reglement van orde zou moeten bepalen binnen welke termijn en op welke wijze de bewoners van een gebouw die geen stemrecht hebben in de algemene vergadering, vooraf kennis kunnen nemen van de datum van de algemene vergadering om hen in staat te stellen schriftelijk hun opmerkingen te formuleren die als dusdanig aan de algemene vergadering zullen worden meegedeeld.

Indien men de punten die op de agenda van de algemene vergadering zijn geplaatst, vooraf aan de huurders moet meedelen, bestaat het risico dat men parallelle agenda's krijgt, te weten een officiële en een officieuze.

Daarbij is het niet uitgesloten dat bepaalde agendapunten een confidentieel karakter hebben en om die reden beter niet openbaar worden gemaakt (bijvoorbeeld klachten tussen medeïgenaars onderling, wanbeheer van de syndicus, enz.).

De minister verklaart dat, wanneer de huurder de datum van de volgende algemene vergadering kent, hij zich bij zijn verhuurder kan informeren over de agenda, alsook opmerkingen kan maken met betrekking tot problemen die op de algemene vergadering zouden moeten worden besproken (bijvoorbeeld: een vochtige muur of een lekkend dak).

Hij besluit met de opmerking dat het amendement van het heer Vaes niet zozeer betrekking heeft op artikel 577-10, § 2, van het Burgerlijk Wetboek, dat handelt over de neerlegging van het reglement van orde, maar wel op de bepalingen betreffende de inhoud van dat reglement.

Een lid verheugt zich over de toenaderingspoging van de minister. Spreker interpreteert het voorstel van de minister in die zin dat de huurders niet alleen hun opmerkingen mogen formuleren met betrekking tot de agenda, maar ook een verzoek aan de algemene vergadering mogen richten om bijvoorbeeld bepaalde

travaux. Il va de soi que ces remarques et questions ne seraient soumises à l'assemblée générale que pour autant qu'elles concernent la copropriété ou les parties communes de l'immeuble.

Le ministre confirme cette interprétation.

En fonction de cet échange de vues, M. Vaes retire son amendement et dépose l'amendement suivant :

« A l'article 577-8, § 3, ajouter un 8° libellé comme suit :

« de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas de droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de leur permettre de formuler par écrit leurs demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. »

#### Justification

D'un point de vue préventif, il est utile de permettre à toute personne intéressée par la gestion de l'immeuble de faire connaître à l'assemblée ses observations relatives aux parties communes.

Cela permettra éventuellement d'éviter des litiges sur base de l'article 577-10, § 4, alinéas 4 à 6.

Toutefois, le syndic n'est tenu de communiquer ces doléances à l'assemblée que dans la mesure où elles se rapportent aux parties communes.

L'assemblée ne doit pas se pencher sur des questions personnelles entre un locataire et son bailleur.

Cet amendement est adopté à l'unanimité des 17 membres présents.

\*  
\* \*

M. Van Belle dépose un amendement, libellé comme suit :

« Compléter le § 3 de l'article 577-10 proposé par ce qui suit :

« Tout copropriétaire peut se faire envoyer le procès-verbal de l'assemblée générale, à sa demande et à prix coûtant. »

#### Justification

De cette manière, le copropriétaire empêché d'assister à l'assemblée générale pourra s'assurer des décisions qui y auront été prises.

werken uit te voeren. Het spreekt vanzelf dat deze opmerkingen en vragen slechts aan de algemene vergadering zullen worden voorgelegd voor zover ze op de medeïgendom of de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw betrekking hebben.

De minister bevestigt deze interpretatie.

Op grond van deze gedachtenwisseling trekt de heer Vaes zijn amendement in en dient hij het volgende amendement in :

« Aan artikel 577-8, § 3, een 8° toevoegen, geformuleerd als volgt :

« aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegeeld. »

#### Verantwoording

Vanuit preventief oogpunt is het nuttig elke persoon, die bij het beheer van het gebouw is betrokken, in staat te stellen aan de vergadering zijn opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten kenbaar te maken.

Daardoor zullen eventueel geschillen op basis van artikel 577-10, § 4, leden 4 tot 6, kunnen worden vermeden.

De syndicus moet die klachten evenwel slechts aan de vergadering bezorgen voor zover zij betrekking hebben op de gemeenschappelijke gedeelten.

De vergadering moet zich niet buigen over persoonlijke kwesties tussen een huurder en zijn verhuurder.

Dit amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 17 aanwezige leden.

\*  
\* \*

De heer Van Belle dient een amendement in, luidende :

« Paragraaf 3 van het voorgestelde artikel 577-10 aan te vullen als volgt :

« Op aanvraag en tegen kostprijs kan elke medeëigenaar de notulen van de algemene vergadering doen opsturen. »

#### Verantwoording

Derhalve kan elke medeëigenaar die verhinderd is op de algemene vergadering zich verzekeren van de aldaar genomen beslissingen.



Le ministre déclare que la disposition proposée n'a pas sa place dans le Code civil, mais bien dans le règlement d'ordre intérieur, à rédiger par les copropriétaires eux-mêmes.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Van Belle est rejeté par 11 voix contre 6.

\*  
\* \*

M. Van Belle dépose l'amendement suivant :

*« Au quatrième alinéa du § 4 de l'article 577-10 proposé, faire précéder les mots « Toute personne occupant l'immeuble » par les mots « Toute personne devenant titulaire d'un droit réel ou personnel est tenue d'en informer le syndic par écrit, dans les trois jours. »*

#### Justification

*Pour pouvoir remplir au mieux ses obligations, le syndic doit être informé par écrit par l'intéressé de toute décision autorisant l'exercice d'un droit réel ou personnel. Sinon, comment pourrait-il savoir, par exemple, qui devient locataire ?*

Le ministre estime que cet amendement n'est pas pertinent dans le contexte de l'article 577-10, § 4, quatrième alinéa, du Code civil. En outre, l'obligation proposée n'est assortie d'aucune sanction.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Van Belle est rejeté par 13 voix contre 4.

\*  
\* \*

M. Barzin et consorts déposent un amendement, libellé comme suit :

*« Au § 4 de l'article 577-10 proposé, supprimer les trois derniers alinéas. »*

#### Justification

*Cette disposition peut se comprendre dans le but d'associer les personnes qui occupent les lieux sans disposer du droit de vote.*

De minister verklaart dat de voorgestelde bepaling niet in het Burgerlijk Wetboek thuishoort, maar in het reglement van orde dat de medeëigenaars zelf opstellen.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Van Belle wordt verworpen met 11 tegen 6 stemmen.

\*  
\* \*

De heer Van Belle dient het volgende amendement in :

*« In het vierde lid van het voorgestelde artikel 577-10, § 4, de woorden « Een ieder die het gebouw bewoont » te doen voorafgaan door de woorden « Een ieder die houder wordt van een zakelijk of een persoonlijk recht, dient dit binnen drie dagen schriftelijk ter kennis te brengen van de syndicus. »*

#### Verantwoording

*Opdat de syndicus zijn plichten naar best vermogen zou kunnen vervullen, dient hij door belanghebbende schriftelijk op de hoogte te worden gebracht van elke beslissing die een zakelijk of persoonlijk recht toelaat. Hoe kan de syndicus anders weten wie bijvoorbeeld huurder wordt ?*

De minister is van oordeel dat dit amendement niet relevant is in de context van artikel 577-10, § 4, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek. Bovendien is aan de voorgestelde verplichting geen sanctie verbonden.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Van Belle wordt verworpen met 13 tegen 4 stemmen.

\*  
\* \*

De heer Barzin c.s. dient een amendement in, luidende :

*« In artikel 577-10, § 4, de laatste drie leden te doen vervallen. »*

#### Verantwoording

*Deze bepalingen zijn begrijpelijk als men de bedoeling heeft om personen erbij te betrekken die het goed bewonen zonder dat ze over stemrecht beschikken.*

*Cependant, le critère retenu pour la saisine du juge, à savoir « une décision qui cause un préjudice propre » ne paraît pas adéquat.*

*Tous les jours, dans les relations sociales, il existe des décisions qui causent préjudice. A titre d'exemples : le refus d'un permis de bâtir, les règlements des plans particuliers d'aménagement, les servitudes d'utilité publique, les refus d'autorisation de tous ordres, ...*

*Le critère du recours ne doit certainement pas être le préjudice « en soi ».*

Le ministre fait valoir que cet amendement porte atteinte à l'équilibre réalisé dans le projet entre les intérêts des copropriétaires et ceux des locataires. Comme il est prévu que seuls les copropriétaires auront le droit de vote à l'assemblée générale, il a été jugé souhaitable d'offrir un minimum de protection juridique aux personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou d'un droit réel, mais qui n'ont pas de droit de vote à ladite assemblée. Si elles subissent un préjudice propre du fait d'une décision de l'assemblée générale, elles pourront demander au juge de réformer ou d'annuler cette décision.

D'autre part, le ministre fait remarquer que les exemples cités dans la justification de l'amendement, tel le refus d'un permis de bâtir, ne sont pas pertinents. Tout d'abord, ils ne concernent pas le droit civil, mais le droit administratif. En outre, dans tous ces cas, un recours est ouvert au Conseil d'Etat, recours qui s'exerce de plus en plus fréquemment.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Barzin et consorts est rejeté par 13 voix contre 4.

\*  
\* \*

— Article 577-11 (nouveau)

M. Van Belle dépose l'amendement suivant :

*« Au § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, de l'article 577-11 proposé, insérer, entre les mots « est tenu de requérir » et les mots « du syndic », les mots « par lettre recommandée, »*

Justification

*Il se justifie en la matière d'envoyer une lettre recommandée, et ce afin d'éviter de se retrouver dans une impasse.*

*Het criterium om de zaak voor de rechter te brengen, namelijk een beslissing die « hem een persoonlijk nadeel berokkent », lijkt echter onjuist.*

*Dagdagelijks worden in de sociale betrekkingen beslissingen genomen die nadeel berokkenen. Bij wijze van voorbeeld citeren we de weigering van een bouwvergunning, de bijzondere plannen van aanleg, de erfdiensbaarheden van openbaar nut, het weigeren van allerlei vergunningen, ...*

*Het criterium om beroep aan te tekenen mag zeker niet het nadeel als dusdanig zijn.*

De minister betoogt dat dit amendement afbreuk doet aan het in het ontwerp vervatte evenwicht tussen de belangen van de medeëigenaars en van de huurders. Gelet op het voorschrift dat uitsluitend de medeëigenaars stemrecht hebben in de algemene vergadering, werd het wenselijk geacht de personen die het gebouw bewonen krachtens een persoonlijk of een zakelijk recht, maar in die vergadering geen stemrecht hebben, toch een minimum aan rechtsbescherming te bieden. Indien zij door een beslissing van de algemene vergadering persoonlijk nadeel lijden, kunnen zij de rechter verzoeken die beslissing te wijzigen of te vernietigen.

Voorts merkt hij op dat de voorbeelden die in de verantwoording van het amendement worden geciteerd, zoals de weigering van een bouwvergunning, niet ter zake zijn. In de eerste plaats betreffen ze niet het burgerlijk maar het administratief recht. Daarenboven staat in al deze gevallen een beroep open voor de Raad van State, waarvan meer en meer gebruik wordt gemaakt.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Barzin c.s. wordt verworpen met 13 tegen 4 stemmen.

\*  
\* \*

— Artikel 577-11 (nieuw)

De heer Van Belle dient het volgende amendement in :

*« In § 1, eerste lid, van het voorgestelde artikel 577-11, tussen de woorden « gehouden » en « aan de syndicus » in te voegen de woorden « bij aangetekend schrijven. »*

Verantwoording

*Een aangetekende brief is ter zake verantwoord om een patsituatie te voorkomen.*

Le ministre estime que le texte du projet suffit, mais il ne s'oppose pas à l'amendement.

\*  
\* \*

L'amendement est adopté à l'unanimité des 17 membres présents.

\*  
\* \*

#### Sous-section V

#### De la dissolution et de la liquidation

— Article 577-12 (nouveau)

M. Pataer dépose l'amendement suivant :

« Remplacer l'article 577-12 proposé par les dispositions suivantes :

« § 1<sup>er</sup>. L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

§ 2. La décision de l'assemblée générale des copropriétaires de dissoudre l'association est constatée par acte authentique.

§ 3. Le juge de paix prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif. »

#### Justification

Grâce à ce réaménagement, l'article devient plus lisible.

De plus, l'on supprime une mention superflue (l'unanimité de la décision) : celle-ci est en effet une répétition des dispositions de l'article 577-7.

Le ministre rappelle que M. Pataer a déposé un amendement similaire à l'article 577-7, § 3, du Code civil. Après discussion, l'auteur de l'amendement a retiré celui-ci. L'amendement à l'article 577-12 devient donc sans objet.

\*  
\* \*

De minister is van oordeel dat de tekst van het ontwerp volstaat, maar hij verzet zich niet tegen het amendement.

\*  
\* \*

Het amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 17 aanwezige leden.

\*  
\* \*

#### Onderafdeling V

#### Ontbinding en vereffening

— Artikel 577-12 (nieuw)

De heer Pataer dient het volgende amendement in :

« Het voorgestelde artikel 577-12 te vervangen als volgt :

« § 1. De vereniging van medeëigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeelbaarheid ophoudt te bestaan.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

§ 2. De beslissing van de algemene vergadering van medeëigenaars om de vereniging te ontbinden, wordt bij authentieke akte vastgesteld.

§ 3. De vrederechter spreekt de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren. »

#### Verantwoording

Door deze herschikking wordt het artikel meer leesbaar.

Bovendien wordt een overbodige vermelding (de eenparigheid van de beslissing) geschrapt : het betreft immers een herhaling van wat reeds in artikel 577-7 staat vermeld.

De minister herinnert eraan dat de heer Pataer een gelijkaardig amendement heeft ingediend op artikel 577-7, § 3, van het Burgerlijk Wetboek. Na bespreking heeft de indiener dat amendement ingetrokken. Het amendement op artikel 577-12 vervalt derhalve.

\*  
\* \*

M. Pataer retire également cet amendement.

\*  
\* \*

— Article 577-13 (nouveau)

Cet article ne suscite pas de discussion.

— Article 577-14 (nouveau)

M. Pataer dépose un amendement libellé comme suit :

« Compléter l'article 577-14 proposé par un alinéa, libellé comme suit :

« Toute clause d'arbitrage contenue dans l'acte de base et le règlement de copropriété est nulle et non avenue. »

#### Justification

*Dans le rapport de la commission compétente de la Chambre (p. 41), le ministre a déclaré avoir opté délibérément pour une interdiction des clauses d'arbitrage.*

*Cette interdiction ne découle pas automatiquement du caractère impératif de la loi.*

*Il faut donc que, si elle est admise, cette interdiction soit énoncée explicitement dans la loi.*

Le ministre rappelle que l'on a déjà posé la question de savoir si le caractère impératif de la loi empêchait de régler les matières mentionnées à l'article 577-9 du Code civil par arbitrage (cf. p. 137).

Comme on peut le lire dans la justification de l'amendement, le ministre a déclaré à la Chambre que l'on a opté délibérément pour une interdiction des clauses d'arbitrage (cf. doc. Chambre, 1992-1993, n° 851-7, p. 41). Il est disposé à revoir ce point à la lumière des remarques qui ont été faites au sujet de la prévention des litiges et des possibilités, d'après d'aucuns trop étendues, de s'adresser au juge.

On ne peut cependant pas exagérer l'importance des clauses d'arbitrage. C'est ainsi que M. J. Hansenne, professeur ordinaire à l'Université de Liège, n'a rencontré, en trente ans de pratique, qu'une seule décision arbitrale dans un litige concernant la copropriété.

L'arbitrage suppose que les parties à un conflit soumettent le différend qui les oppose à un tribunal arbitral. Celui-ci comprend un arbitre ou trois arbitres, si les parties ne s'entendent pas sur le choix d'un arbitre. Le tribunal arbitral règle le différend selon le droit commun et doit donc également respecter les droits de la défense. L'on décide généralement en

De heer Pataer trekt ook dit amendement in.

\*  
\* \*

— Artikel 577-13 (nieuw)

Dit artikel geeft geen aanleiding tot bespreking.

— Artikel 577-14 (nieuw)

De heer Pataer dient een amendement in, luidende :

« Aan het voorgestelde artikel 577-14, een lid toe te voegen, luidende :

« Arbitrageclausules in de basisakte en het reglement van medeëigendom zijn nietig. »

#### Verantwoording

*In het verslag van de bevoegde Kamercommissie (blz. 41) heeft de minister verklaard dat hij bewust heeft gekozen voor een verbod van arbitrageclausules.*

*Dit spruit niet automatisch voort uit het dwingend karakter van de wet.*

*Daarom moet dit verbod — gesteld dat dit wordt aanvaard — uitdrukkelijk in de wet worden opgenomen.*

De minister herinnert eraan dat reeds eerder de vraag werd gesteld of het dwingend karakter van de wet een beletsel vormt om de in artikel 577-9 van het Burgerlijk Wetboek vermelde aangelegenheden bij arbitrage te regelen (cf. blz. 137).

Zoals in de verantwoording van het amendement is aangegeven, heeft hij in de Kamer verklaard dat er bewust gekozen is voor een verbod van arbitrageclausules (cf. Gedr. St., Kamer, 1992-1993, nr. 851-7, blz. 41). In het licht van de opmerkingen over de preventie van geschillen en de volgens sommigen al te ruime toegangsmogelijkheden tot de rechter, is hij bereid dit standpunt te herzien.

Men mag het belang van de arbitrageclausules echter niet overdrijven. Zo heeft de heer J. Hansenne, gewoon hoogleraar aan de Universiteit de Liège, op dertig jaar praktijk weet van één arbitrale beslissing in geschillen betreffende medeëigendom.

De arbitrage bestaat erin dat partijen die in een conflict verwickeld zijn, hun geschil aan een scheidsrecht voorleggen. Dit gerecht bestaat uit één scheidsman of drie scheidslieden indien de partijen het niet over de keuze van een scheidsman eens zijn. Het scheidsrecht behandelt het geschil volgens het gemene recht en dient dus ook de rechten van de

dernier ressort. La sentence arbitrale ne peut faire l'objet d'une exécution forcée qu'après avoir été revêtue de la formule exécutoire par le président du tribunal de première instance (cf. les articles 1676-1793 du Code judiciaire).

Un membre aimerait savoir si les statuts pour les dispositions qui ne sont pas impératives et qui ne prescrivent pas explicitement un recours au juge peuvent contenir une clause d'arbitrage.

Le ministre rappelle qu'il a déclaré précédemment que les clauses de ce genre sont exclues.

Un autre intervenant dit ne pas être partisan des clauses d'arbitrage définitives. Le fait que le professeur J. Hansenne n'a rencontré, en trente ans, qu'un seul cas d'arbitrage, peut faire supposer que le système a fonctionné. Il ne peut se rallier à l'amendement de M. Pataer que si l'on y précise que les clauses d'arbitrage définitives, c'est-à-dire sans possibilité d'appel, sont nulles et non avenues.

Un membre remarque qu'il ressort de la jurisprudence relative à d'autres matières que l'arbitrage obligatoire est nul et non avenue.

L'article 13 de la Constitution coordonnée du 17 février 1994 prévoit, en effet, que nul ne peut être distrait, contre son gré, du juge que la loi lui assigne.

En deuxième lieu, l'interdiction de prévoir *a priori* une procédure d'arbitrage obligatoire n'empêche aucunement les parties de décider *a posteriori*, c'est-à-dire au moment de la naissance du différend, de faire appel à un tribunal arbitral.

En troisième lieu, l'on ne peut nier que l'arbitrage coûte cher, surtout en comparaison avec une procédure en conciliation devant le juge de paix.

L'intervenant estime pouvoir se rallier, dès lors, à l'amendement de M. Pataer, à condition qu'il n'interdise pas aux parties de porter leur différend devant un tribunal arbitral.

Un autre commissaire en conclut que la loi a un caractère impératif, mais qu'elle n'est pas d'ordre public. Cela signifie que l'arbitrage ne peut pas être imposé d'emblée dans l'acte de base. Les parties ne se voient, toutefois, aucunement empêchées de soumettre un différend qui les oppose à l'arbitrage. Ce genre de convention n'est pas contraire à l'ordre public dans le cas d'un litige privé.

Selon cette interprétation, l'article 577-14 proposé ne doit pas être modifié.

Le point de vue du ministre selon lequel aucune clause d'arbitrage ne peut figurer dans l'acte de base est donc conforme aux explications précitées.

verdediging te respecteren. Meestal wordt in laatste aanleg beslist. De tenuitvoerlegging van de scheidsrechterlijke uitspraak kan slechts plaatsvinden nadat zij door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg uitvoerbaar is verklaard (cf. de artikelen 1676-1723 van het Gerechtelijk Wetboek).

Een lid wenst te weten of de statuten voor de bepalingen die geen dwingend recht zijn en een beroep op de rechter niet expliciet voorschrijven, een arbitrageclausule mogen bevatten.

De minister herinnert aan zijn eerdere uitspraak dat dergelijke clausules uitgesloten zijn.

Een volgende spreker betoont zich geen voorstander van definitieve arbitrageclausules. Het feit dat professor J. Hansenne op dertig jaar tijd slechts één arbitragegeval heeft gekend, kan erop wijzen dat het systeem heeft gefunctioneerd. Hij kan het amendement van de heer Pataer slechts steunen voor zover bepaald wordt dat definitieve arbitrageclausules, dit wil zeggen zonder beroepsmogelijkheid, nietig zijn.

Een lid merkt op dat de rechtspraak in andere materies heeft geoordeeld dat verplichte arbitrage nietig is.

Artikel 13 van de gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994 bepaalt namelijk dat niemand tegen zijn wil kan worden afgetrokken van de rechter die de wet hem toekent.

Ten tweede verhindert het verbod om *a priori* een verplichte arbitrageprocedure in te voeren geenszins dat partijen *a posteriori*, dit wil zeggen op het ogenblik dat het geschil ontstaat, kunnen beslissen een beroep te doen op een scheidsgerecht.

Ten derde kan niet worden ontkend dat arbitrage een dure aangelegenheid is, en dit zeker in vergelijking met een procedure in minnelijke schikking voor de vrederechter.

Hij onderschrijft dan ook het amendement van de heer Pataer, met dien verstande dat het de partijen niet verbiedt om hun geschil aan een scheidsgerecht voor te leggen.

Een volgende spreker leidt hieruit af dat de wet dwingend recht is, maar niet van openbare orde. Dit betekent dat de arbitrage niet vooraf in de basisakte kan worden opgelegd. Het verhindert partijen echter geenszins om een geschil dat tussen hen ontstaan is, aan arbitrage te onderwerpen. Een dergelijke overeenkomst voor een particulier geschil is niet strijdig met de openbare orde.

Op grond van deze interpretatie hoeft het voorgestelde artikel 577-14 niet te worden gewijzigd.

De stelling van de minister dat in de basisakte geen arbitrageclausules mogen worden opgenomen, is bijgevolg in overeenstemming met de bovenvermelde uitleg.

Un membre estime qu'il faut, néanmoins, inscrire une disposition relative à l'arbitrage à l'article 577-14 du Code civil pour éviter toute ambiguïté. Que se passera-t-il lorsque deux parties auront convenu de soumettre leur différend à un tribunal arbitral et qu'un tiers aura ensuite été mis en cause? Une des parties peut-elle invoquer le caractère impératif de la loi et exiger que le différend soit soumis au juge?

Un autre membre déclare que, dès que deux parties ont conclu une convention d'arbitrage, elles sont liées par celle-ci et ne peuvent plus invoquer le caractère impératif de la loi pour engager une procédure devant le juge (*cf.* les articles 1676-1723 du Code judiciaire).

Le président conclut la discussion en faisant observer que la majorité des commissaires se rallie à l'interprétation suivante:

1. Les clauses d'arbitrage inscrites dans l'acte de base et dans le règlement de copropriété sont nulles et non avenues;

2. Les parties ont, toutefois, la faculté de s'adresser *a posteriori*, c'est-à-dire après la naissance du différend, à un tribunal arbitral.

\*  
\* \*

M. Pataer retire son amendement.

\*  
\* \*

M. Lallemand dépose un amendement, rédigé comme suit:

« A l'article 577-14, supprimer les mots « Sauf si elles en disposent autrement. »

#### Justification

*Il s'agit d'une précision qui va de soi.*

\*  
\* \*

Cet amendement est adopté par 13 voix contre 4.

\*  
\* \*

L'article 2 modifié est adopté par 11 voix et 6 abstentions.

Een lid is van oordeel dat in artikel 577-14 van het Burgerlijk Wetboek toch een bepaling inzake de arbitrage moet worden opgenomen om elke dubbelzinnigheid te voorkomen. *Quid* wanneer twee partijen overeenkomen hun geschil aan een scheidsgerecht te onderwerpen en achteraf een derde in het geding wordt betrokken? Kan één van de partijen zich op het dwingend karakter van de wet beroepen en eisen dat het geschil aan de rechter wordt voorgelegd?

Een volgende spreker stelt dat, zodra twee partijen een overeenkomst tot arbitrage hebben gesloten, zij daardoor gebonden zijn en zich niet meer op het dwingend karakter van de wet kunnen beroepen om een procedure voor de rechter in te leiden (*cf.* de artikelen 1676-1723 van het Gerechtelijk Wetboek).

De Voorzitter sluit de bespreking af met de opmerking dat een meerderheid van de commissieleden het over de volgende interpretatie eens is:

1. Arbitrageclausules in de basisakte en het reglement van medeëigendom zijn nietig;

2. Het staat de partijen echter vrij om *a posteriori*, d.w.z. nadat het geschil is ontstaan, een beroep te doen op een scheidsgerecht.

\*  
\* \*

De heer Pataer trekt zijn amendement in.

\*  
\* \*

De heer Lallemand dient een amendement in, luidende:

« In artikel 577-14, de woorden « Behalve als zij er anders over beschikken » weg te laten. »

#### Verantwoording

*Deze verduidelijking spreekt voor zich.*

\*  
\* \*

Dit amendement wordt aangenomen met 13 tegen 4 stemmen.

\*  
\* \*

Het gewijzigde artikel 2 wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 6 onthoudingen.

## TITRE III

## Dispositions modificatives

## Article 3

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté par 11 voix et 6 abstentions.

## Article 4

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté par 11 voix et 6 abstentions.

## Article 5

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté par 11 voix et 6 abstentions.

## Article 6

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté par 11 voix et 6 abstentions.

## Article 7

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté par 11 voix et 6 abstentions.

## Article 8

M. Pataer dépose un amendement libellé comme suit :

*« Reformuler comme suit l'ajout proposé à l'article 591 du Code judiciaire :*

*« 2°bis — des demandes fondées sur les articles 577-9, §§ 2, 3, 4, 6 ou 7, 577-10, § 4, et 577-12, § 3, concernant la copropriété forcée. »*

## Justification

*Pour l'uniformité du texte, mieux vaut se référer chaque fois aux articles plutôt que de le faire, d'une part, aux articles et, d'autre part, au contenu de ceux-ci.*

*Par ailleurs, il convient d'ajouter les mots « concernant la copropriété forcée », pour mieux situer l'article.*

## TITEL III

## Wijzigingsbepalingen

## Artikel 3

Dit artikel geeft geen aanleiding tot opmerkingen en wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 6 onthoudingen.

## Artikel 4

Dit artikel geeft geen aanleiding tot opmerkingen en wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 6 onthoudingen.

## Artikel 5

Dit artikel geeft geen aanleiding tot opmerkingen en wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 6 onthoudingen.

## Artikel 6

Dit artikel geeft geen aanleiding tot opmerkingen en wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 6 onthoudingen.

## Artikel 7

Dit artikel geeft geen aanleiding tot opmerkingen en wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 6 onthoudingen.

## Artikel 8

De heer Pataer dient een amendement in, luidende :

*« In dit artikel, het voorgestelde 2° bis te vervangen als volgt :*

*« 2°bis — van de vorderingen ingesteld op grond van de artikelen 577-9, §§ 2, 3, 4, 6 of 7, 577-10, § 4, en 577-12, § 3, inzake gedwongen medeëigendom. »*

## Verantwoording

*Voor de eenvormigheid van de tekst is het beter telkens naar de artikelen te verwijzen, in plaats van enerzijds naar de artikelen en anderzijds naar de inhoud ervan.*

*Voorts is de toevoeging «inzake gedwongen medeëigendom» zinvol om het artikel beter te situeren.*

Le ministre marque son accord, mais juge nécessaire de sous-amender l'amendement :

« A l'amendement de M. Pataer, remplacer les mots « 577-12, § 3, concernant la copropriété forcée » par les mots « 577-12, alinéa 4, du Code civil. »

\*  
\* \*

L'amendement tel qu'il a été sous-amendé est adopté par 13 voix et 4 abstentions.

\*  
\* \*

L'article 8 ainsi modifié est adopté par 11 voix et 6 abstentions.

#### Article 9

M. Vandenberghe dépose un amendement libellé comme suit :

« A l'alinéa 2 de cet article, remplacer le renvoi à l'article 577-8, § 5, par le renvoi à l'article 577-8, § 6 (§ 7 nouveau), les §§ 5 et 6 de l'article 577-8 ayant été inversés. »

\*  
\* \*

L'amendement est adopté par 13 voix et 4 abstentions.

\*  
\* \*

L'article 9 ainsi modifié est adopté par 11 voix et 6 abstentions.

#### Article 10

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté par 11 voix et 6 abstentions.

### TITRE IV

#### Dispositions transitoires

#### Article 11

M. Hatry dépose l'amendement suivant :

« A cet article, apporter les modifications suivantes :

A. Remplacer les mots « La présente loi » par les mots « Le Titre I<sup>er</sup> de la présente loi » ;

De minister stemt hiermee in, maar acht het nodig het amendement te subamenderen :

« In het amendement van de heer Pataer de woorden « 577-12, § 3, inzake gedwongen medeëigendom » te vervangen door de woorden « 577-12, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek. »

\*  
\* \*

Het amendement, zoals gesubamendeerd, wordt aangenomen met 13 stemmen, bij 4 onthoudingen.

\*  
\* \*

Het aldus gewijzigde artikel 8 wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 6 onthoudingen.

#### Artikel 9

De heer Vandenberghe dient een amendement in, luidende :

« In het tweede lid van dit artikel, de verwijzing naar artikel 577-8, § 5, te vervangen door de verwijzing naar artikel 577-8, § 6 (§ 7 nieuw), omwille van de inversie van de §§ 5 en 6 van artikel 577-8. »

\*  
\* \*

Het amendement wordt aangenomen met 13 stemmen, bij 4 onthoudingen.

\*  
\* \*

Het aldus gewijzigde artikel 9 wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 6 onthoudingen.

#### Artikel 10

Dit artikel geeft geen aanleiding tot opmerkingen en wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 6 onthoudingen.

### TITEL IV

#### Overgangsbepalingen

#### Artikel 11

De heer Hatry dient het volgende amendement in :

« In dit artikel de volgende wijzigingen aan te brengen :

A. De woorden « Deze wet » te vervangen door de woorden « Titel I van deze wet » ;



B. Compléter cet article par un deuxième alinéa, libellé comme suit :

« Le Roi fixe de façon progressive les dates d'entrée en vigueur des titres II et III de la présente loi par catégories de copropriétés, en commençant par les copropriétés comportant le nombre le plus élevé de copropriétaires ou de lots, tels que définis à l'article 577-3. »

#### Justification

La législation nouvelle crée un grand nombre de perturbations dont il convient de mesurer l'impact sur le secteur immobilier avant de généraliser la mesure. De plus, les modifications administratives, de gestion, d'actes de base, de personnel de gérance sont telles qu'il convient de les réaliser progressivement.

Le ministre déclare ne pas être partisan d'une entrée en vigueur progressive de la loi. L'argument selon lequel l'entrée en vigueur le premier jour du septième mois qui suit celui au cours duquel la loi a été publiée au *Moniteur belge* laisse trop peu de temps aux copropriétés pour se conformer aux nouvelles dispositions, n'est plus pertinent. Le fait que, par suite d'un amendement de M. Hatry, l'estimation des biens privatifs ne doit plus figurer dans l'acte de base a pour conséquence que les actes de base existants n'ont plus à être modifiés, mesure qui permet à la fois de gagner du temps et d'économiser des frais.

Le ministre peut admettre, en revanche, que le délai de six mois soit allongé, et porté, par exemple, à un an, à la condition que la loi entre en vigueur à une date fixe.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Hatry est rejeté par 13 voix contre 4.

\*  
\* \*

M. Vaes dépose un amendement, libellé comme suit :

« Compléter cet article par un deuxième alinéa, rédigé comme suit :

« A défaut pour les propriétaires de s'être accordés durant ce délai sur la dérogation prévue à l'article 577-3 ou d'avoir adapté dans les douze mois de l'entrée en vigueur les statuts actuels aux nouvelles dispositions de la présente loi, celle-ci remplace de plein droit les statuts existants. »

B. Dit artikel aan te vullen met een tweede lid, luidende :

« De Koning bepaalt achtereenvolgens de data van inwerkingtreding van de titels II en III van deze wet per categorie van medeëigendom, waarbij de medeëigendommen met het grootste aantal medeëigenaars of percelen, zoals bepaald in artikel 577-3, het eerst aan de beurt komen. »

#### Verantwoording

De nieuwe wetgeving zal heel wat verwarring stichten. Het is raadzaam de impact daarvan op de vastgoedsector na te gaan alvorens de maatregel te veralgemenen. Daarenboven zijn de administratieve wijzigingen en de wijzigingen met betrekking tot het beheer, de basisakten, het beheerspersoneel zo ingrijpend dat ze geleidelijk moeten worden uitgevoerd.

De minister verklaart geen voorstander te zijn van een gefaseerde inwerkingtreding van de wet. De opwerping dat de inwerkingtreding op de eerste dag van de zevende maand volgend op de maand van bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*, de medeëigendommen te weinig tijd gunt om zich aan de nieuwe voorschriften te conformeren, is niet langer relevant. Het feit dat de schatting van de privatieve delen ingevolge een amendement van de heer Hatry niet langer in de basisakte moet worden vermeld, heeft tot gevolg dat de bestaande basisakten niet meer hoeven te worden gewijzigd, hetgeen zowel een tijds- als kostenbesparende maatregel is.

De minister kan wel aanvaarden dat de termijn van zes maanden wordt opgetrokken, bijvoorbeeld tot een jaar, op voorwaarde dat de wet op een vaste datum in werking treedt.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Hatry wordt verworpen met 13 tegen 4 stemmen.

\*  
\* \*

De heer Vaes dient een amendement in, luidende :

« Dit artikel aan te vullen met een tweede lid, luidende :

« Zijn de eigenaars het binnen deze termijn niet eens geworden over de afwijking neergelegd in artikel 577-3 of hebben zij binnen twaalf maanden na de inwerkingtreding de bestaande statuten niet aangepast aan de nieuwe bepalingen van deze wet, dan vervangt deze van rechtswege de bestaande statuten. »

## Justification

*La révision et l'adaptation des statuts de copropriétés existantes est une opération juridique précise et parfois complexe, impliquant l'intervention du notaire et des décisions de l'assemblée générale.*

*Une année de transition paraît plus adaptée que 6 mois.*

L'auteur déclare que, grâce à son amendement, les copropriétaires pourront décider, en vertu de l'article 577-3 du Code civil, de déroger aux principes et règles de la section II relative à la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, tels qu'énoncés à l'article 577-2, § 9, du Code civil, et ce tant au cours de la période de six mois qui précède l'entrée en vigueur de la loi que dans les douze mois de son entrée en vigueur.

Un membre trouve quelque peu absurde qu'une loi dispose que les copropriétaires peuvent décider, avant son entrée en vigueur, que les principes et règles susmentionnés ne seront pas d'application.

Le ministre marque son accord sur la proposition visant à augmenter le délai prévu à l'article 11 de six mois à un an.

En ce qui concerne l'article 577-3 du Code civil, il déclare que les copropriétaires pourront, dès l'entrée en vigueur de la loi, accomplir les démarches nécessaires pour s'y conformer. S'ils ne le font pas, les statuts seront caducs dans la mesure où ils seront contraires aux dispositions contraignantes de la loi.

Dans ce cas, ils seront remplacés de plein droit par les nouvelles dispositions de la future loi. C'est là une règle du droit commun qui ne doit pas être explicitée dans la loi. Dans ce sens, l'amendement de M. Vaes est donc superflu. En outre, les copropriétaires ne peuvent pas prévoir de dérogations seulement concernant l'article 577-3 du Code civil, mais aussi concernant d'autres dispositions de la loi (par exemple, les articles 577-6, § 3, et 577-7, § 1<sup>er</sup>, du Code civil).

M. Vaes déclare que son amendement vise également à souligner qu'aux termes de l'article 577-3, premier alinéa, proposé du Code civil, les nouvelles dispositions légales ne sont pas applicables si la nature des biens ne le justifie pas.

Il attire l'attention sur le fait que la grande majorité des copropriétaires ne comptent qu'un nombre limité de lots. Est-il nécessaire que la loi leur soit applicable ?

Le ministre répond qu'après la publication de la loi au *Moniteur belge*, on diffusera dans le grand public

## Verantwoording

*De herziening en aanpassing van de bestaande statuten inzake medeïgendom vormen een nauwkeurige en soms complexe rechtshandeling, waar het optreden van een notaris en beslissingen van de algemene vergadering mee gemoeid zijn.*

*Een overgangperiode van een jaar lijkt geschikter dan een van 6 maanden.*

De indiener verklaart dat met zijn amendement de medeëigenaars zowel tijdens de periode van zes maanden vóór de inwerkingtreding van de wet als binnen twaalf maanden na de inwerkingtreding ervan, krachtens artikel 577-3, van het Burgerlijk Wetboek kunnen beslissen af te wijken van de in artikel 577-2, § 9, van het Burgerlijk Wetboek uitgedrukte beginselen en van de bepalingen van de afdeling II betreffende de gedwongen medeïgendom van gebouwen of groepen van gebouwen.

Een lid acht het engszins absurd dat een wet zou bepalen dat de medeëigenaars vóór de inwerkingtreding ervan kunnen beslissen dat de hiervoor vermelde beginselen en bepalingen niet van toepassing zullen zijn.

De minister is het eens met het voorstel om de in artikel 11 bepaalde termijn van zes maanden tot een jaar te verhogen.

Met betrekking tot artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek stelt hij dat de medeëigenaars reeds vóór de inwerkingtreding van de wet de nodige stappen kunnen doen om zich aan de wet te conformeren. Doen zij dat niet, dan zijn de statuten vervallen in de mate ze met de dwingende bepalingen van de wet strijdig zijn.

Alsdan worden zij van rechtswege vervangen door de nieuwe bepalingen van deze wet. Dit is een toepassing van het gemene recht en hoeft niet in de wet te worden geëxpliciteerd. In die zin is het amendement van de heer Vaes dan ook overbodig. Daarenboven kunnen de medeëigenaars niet alleen inzake artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek afwijkingen invoeren, maar ook met betrekking tot andere bepalingen uit de wet (bijvoorbeeld de artikelen 577-6, § 3 en 577-7, § 1, van het Burgerlijk Wetboek).

De heer Vaes verklaart dat hij met zijn amendement eveneens wil beklemtonen dat luidens het voorgestelde artikel 577-3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek de nieuwe wetsbepalingen niet van toepassing zijn indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt.

Hij wijst erop dat de overgrote meerderheid van de medeëigendommen slechts een beperkt aantal kavels tellen. Is het noodzakelijk dat de wet hierop toepasselijk is ?

De minister repliceert dat na de publikatie van de wet in het *Belgisch Staatsblad* ten behoeve van het

une brochure informative soulignant notamment la possibilité pour les copropriétaires de petits immeubles de décider, au cours du délai déterminé à l'article 11, de se soustraire à l'application de la loi en vertu de l'article 577-3 du Code civil. Toutefois, il n'y a pas lieu de le préciser dans la loi.

Il confirme qu'en raison de « *la nature des biens* », un immeuble ne comptant, par exemple, que deux appartements ne tombe pas dans le champ d'application de la nouvelle loi. Toutefois, il refuse d'inscrire dans celle-ci un critère en la matière (par exemple: cinq lots). Contrairement à ce que prétend un membre, cela ne pose aucun problème pour le calcul des majorités qualifiées, visées à l'article 577-7 du Code civil. Si, par exemple, il y a quatre lots et qu'il faille une majorité des quatre cinquièmes des voix, cela signifie en fait qu'une majorité de 3,2 est requise et donc un quorum de décision de quatre voix, autrement dit l'unanimité.

A la suite de ces explications, M. Vaes retire son amendement.

\*  
\* \*

MM. Hatry et consorts déposent l'amendement suivant :

« *A cet article, remplacer les mots « 7<sup>e</sup> mois » par les mots « 19<sup>e</sup> mois. »*

« *Subsidiairement :*

« *Remplacer les mots « 7<sup>e</sup> mois » par les mots « 13<sup>e</sup> mois. »*

#### Justification

*La législation nouvelle créera un grand nombre de perturbations par rapport aux habitudes sur lesquelles fonctionne actuellement le secteur immobilier. Les modifications administratives, de gestion, d'actes de base, de personnel de gérance sont telles qu'il convient de laisser à l'ensemble des intéressés un temps suffisamment long pour s'organiser et prévoir les adaptations nécessaires. A cet égard, le délai de 6 mois proposé par le projet semble nettement insuffisant.*

Le ministre accepte que la loi entre en vigueur le premier jour du treizième mois qui suit celui au cours duquel la loi aura été publiée au *Moniteur belge*.

publiek een informatiebrochure zal worden verspreid waarin onder meer de aandacht zal worden gevestigd op de mogelijkheid voor de medeëigenaars van kleine gebouwen om tijdens de in artikel 11 bepaalde termijn te beslissen zich krachtens artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek aan de toepassing van de wet te onttrekken. Dit dient echter niet in de wet te worden bepaald.

Hij bevestigt dat een gebouw met bijvoorbeeld twee appartementen vanwege « *de aard van het goed* » niet onder de gelding van de nieuwe wet valt. Hij weigert op dit punt echter in de wet een criterium op te nemen (bijvoorbeeld: 5 kavels). In tegenstelling tot wat een lid beweert, levert dat geen enkel probleem op voor de berekening van de gekwalificeerde meerderheden, bepaald in artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek. Indien er bijvoorbeeld vier kavels zijn en vier vijfden van de stemmen vereist zijn, betekent dit dat een meerderheid van 3,2 en dus een beslissingsquorum van vier stemmen vereist is, d.w.z. unanimité.

Op grond van deze uitleg trekt de heer Vaes zijn amendement in.

\*  
\* \*

De heer Hatry c.s. dient het volgende amendement in :

« *In dit artikel de woorden « zevende maand » te vervangen door de woorden « negentiende maand. »*

« *Subsidiair :*

« *De woorden « zevende maand » te vervangen door de woorden « dertiende maand. »*

#### Verantwoording

*De nieuwe wet zal de gewoonten in de vastgoedsector, zoals die op dit ogenblik functioneert, aanzienlijk verstoren. De wijzigingen op het vlak van de administratie, het beheer, de basisakten en het beheerspersoneel zijn zo ingrijpend dat aan alle betrokkenen genoeg tijd dient te worden gelaten om zich te organiseren en om de nodige aanpassingen voor te bereiden. In dit opzicht is de termijn van zes maanden die door het ontwerp wordt voorgesteld, duidelijk ontoereikend.*

De minister gaat ermee akkoord om de wet in werking te laten treden op de eerste dag van de dertiende maand volgend op de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

Aussi retire-t-il son amendement, qui faisait une proposition similaire:

« A l'article 11, remplacer le mot « septième » par le mot « treizième. »

\*  
\* \*

L'amendement principal de M. Hatry et consorts est rejeté par 13 voix contre 4 et son amendement subsidiaire est adopté à l'unanimité des 17 membres présents.

L'article 11 ainsi modifié est adopté par 11 voix et 6 abstentions.

\*  
\* \*

#### Article 12

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté par 11 voix et 6 abstentions.

#### Article 13

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté par 11 voix et 6 abstentions.

#### Article 14

M. Pataer dépose un amendement libellé comme suit:

« Supprimer cet article. »

#### Justification

*Si la raison pour laquelle on interdit à un syndic d'être désigné comme mandataire d'un copropriétaire (cf. l'article 577-6, § 5, troisième alinéa) est fondamentale, rien ne justifie que cette interdiction ne soit pas applicable immédiatement. L'article 11 offre déjà une marge de manœuvre suffisante pour régler la transition.*

Hij trekt dan ook zijn amendement in, waarbij hij een gelijkaardig voorstel doet:

« In artikel 11, het woord « zevende » te vervangen door het woord « dertiende. »

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Hatry c.s. wordt in hoofdorde verworpen met 13 tegen 4 stemmen en in ondergeschikte orde aangenomen bij eenparigheid van de 17 aanwezige leden.

Het aldus gewijzigde artikel 11 wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 6 onthoudingen.

\*  
\* \*

#### Artikel 12

Dit artikel geeft geen aanleiding tot opmerkingen en wordt aangenomen met 11 stemmen bij 6 onthoudingen.

#### Artikel 13

Dit artikel geeft geen aanleiding tot opmerkingen en wordt aangenomen met 11 stemmen bij 6 onthoudingen.

#### Artikel 14

De heer Pataer dient een amendement in, luidende:

« Dit artikel te doen vervallen. »

#### Verantwoording

*Als de motivatie voor het verbod ten aanzien van een syndicus om als lasthebber van een medeëigenaar te worden aangesteld (zie artikel 577-6, § 5, derde lid) fundamenteel is, dan is er geen enkele reden waarom dit verbod niet onmiddellijk zou ingaan. Artikel 11 biedt reeds voldoende ruimte om de overgang te regelen.*

Le ministre déclare que comme la loi n'entrera en vigueur qu'un an après sa publication, les syndics auront largement le temps de renoncer à leur mandat (*cf.* l'article 577-6, § 5, troisième alinéa, proposé du Code civil). C'est pourquoi il retire son amendement, qui propose également de supprimer l'article 14.

\*  
\* \*

L'amendement de M. Pataer est adopté par 13 voix et 4 abstentions.

\*  
\* \*

#### IV. VOTE SUR L'ENSEMBLE

Le projet de loi ainsi modifié a été adopté par 11 voix et 6 abstentions.

\*  
\* \*

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des 15 membres présents.

*Le Rapporteur,*  
Hugo VANDENBERGHE. *Le Président,*  
Roger LALLEMAND.

De minister verklaart dat aangezien de wet pas een jaar na haar bekendmaking in werking zal treden, de syndici ruimschoots de tijd hebben om afstand te doen van hun lastgeving (*cf.* artikel 577-6, § 5, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek). Hij trekt dan ook zijn amendement in waarbij hij eveneens voorstelt artikel 14 weg te laten.

\*  
\* \*

Het amendement van de heer Pataer wordt aangenomen met 13 stemmen bij 4 onthoudingen.

\*  
\* \*

#### IV. STEMMING OVER HET GEHEEL

Het wetsontwerp, zoals gewijzigd, wordt aangenomen met 11 stemmen bij 6 onthoudingen.

\*  
\* \*

Het verslag wordt goedgekeurd bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

*De Rapporteur,*  
Hugo VANDENBERGHE. *De Voorzitter,*  
Roger LALLEMAND.

V. TEXTE ADOPTÉ  
PAR LA COMMISSION

TITRE I<sup>er</sup>

De la copropriété forcée en général

Article 1<sup>er</sup>

§ 1<sup>er</sup>. Il est inséré dans le Code civil, livre II, titre II, chapitre III, une section I<sup>re</sup> intitulée « De la copropriété ordinaire et de la copropriété forcée en général » comprenant l'article 577*bis* inséré par la loi du 8 juillet 1924 révisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, qui devient l'article 577-2.

§ 2. A cet article sont apportées les modifications suivantes :

1<sup>o</sup> Le § 9 est remplacé par la disposition suivante :

« § 9. Néanmoins, les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.

La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.

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

Les dispositions du présent paragraphe sont impératives. »

2<sup>o</sup> Le § 11 est abrogé.

TITRE II

De la copropriété forcée des immeubles  
ou groupes d'immeubles bâtis

Art. 2

Il est inséré dans le même chapitre du Code civil une section II intitulée « De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis » comprenant les dispositions qui suivent :

V. TEKST AANGENOMEN  
DOOR DE COMMISSIE

TITEL I

Gedwongen medeëigendom in het algemeen

Artikel 1

§ 1. In het Burgerlijk Wetboek, boek II, titel II, hoofdstuk III, wordt een afdeling I ingevoegd met als opschrift « Gewone medeëigendom en gedwongen medeëigendom in het algemeen » bestaande uit artikel 577*bis*, ingevoegd bij de wet van 8 juli 1924 tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over medeëigendom, dat artikel 577-2 wordt.

§ 2. In hetzelfde artikel worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1<sup>o</sup> Paragraaf 9 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 9. Onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven, zijn echter niet vatbaar voor verdeling.

Het aandeel in de onverdeelde onroerende goederen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het erf waarvan het onafscheidbaar is.

De aan deze medeëigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat deel, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaat delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.

De bepalingen van deze paragraaf zijn van dwingend recht. »

2<sup>o</sup> Paragraaf 11 wordt opgeheven.

TITEL II

Gedwongen medeëigendom van gebouwen  
en groepen van gebouwen

Art. 2

In hetzelfde hoofdstuk van het Burgerlijk Wetboek wordt een afdeling II ingevoegd met als opschrift « Gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen » bestaande uit de volgende bepalingen :

## Sous-section première

## Dispositions générales

## Art. 577-3

Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés à l'article 577-2, § 9, et les règles de la présente section, sont applicables à 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. Ils ne s'y appliquent pas si la nature des biens ne le justifie pas et que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation.

Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

## Art. 577-4

§ 1<sup>er</sup>. L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

L'acte de base doit comprendre la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes et la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en tenant compte de la valeur respective de ceux-ci.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes;

2° les critères et le mode de calcul de la répartition des charges;

3° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale;

4° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat.

## Eerste onderafdeling

## Algemene bepalingen

## Art. 577-3

De beginselen met betrekking tot de gedwongen medeëigendom, neergelegd in artikel 577-2, § 9, en de bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouw privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten. Voornoemde beginselen en bepalingen zijn niet van toepassing indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en alle medeëigenaren instemmen met die afwijking.

Ieder gebouw of groep van gebouwen waarop die beginselen van toepassing zijn, moet worden beheerst door een basisakte en een reglement van medeëigendom.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle medeëigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

## Art. 577-4

§ 1. De basisakte en het reglement van medeëigendom, die de statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

De basisakte moet de beschrijving bevatten van het onroerend geheel, van de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten en de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief deel is verbonden, daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan.

Het reglement van medeëigendom moet bevatten :

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere medeëigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;

4° de wijze van benoeming van een syndic, de omvang van diens bevoegdheid en de duur van zijn mandaat.

§ 2. S'il a été décidé d'établir un règlement d'ordre intérieur, il peut être établi par acte sous seing privé.

§ 3. Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

#### Sous-section II

### De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires

#### Art. 577-5

§ 1<sup>er</sup>. L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1<sup>o</sup> la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2<sup>o</sup> la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

Elle porte la dénomination : « association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

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

§ 3. L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

§ 4. Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

§ 2. Indien beslist werd een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

§ 3. Ieder beding van de statuten dat het recht beperkt van de medeëigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

#### Onderafdeling II

### Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van medeëigenaars

#### Art. 577-5

§ 1. De vereniging van medeëigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn :

1<sup>o</sup> het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel;

2<sup>o</sup> de overschrijving van de basisakte en van het reglement van medeëigendom op het hypotheekkantoor. De plannen van het gebouw kunnen daarbij in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.

Zij draagt de benaming : « vereniging van medeëigenaars », gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen.

Zij heeft haar zetel in het gebouw. Indien het over een groep van gebouwen gaat, moet de basisakte bepalen in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

§ 2. Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van medeëigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.

§ 3. De vereniging van medeëigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

§ 4. Onverminderd artikel 577-9, § 5, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.



## Sous-section III

De l'administration de l'immeuble  
ou du groupe d'immeubles bâtis

## 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 démembrement du droit de propriété portant sur un lot, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

§ 2. Sans préjudice de l'article 577-8, § 3, 1<sup>o</sup>, l'assemblée générale peut être convoquée à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes, ou à l'invitation du conseil de gérance.

§ 3. Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale ne délibère valablement que si 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.

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

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

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

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.

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.

## Onderafdeling III

Beheer van het gebouw of van de groep  
van gebouwen

## 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 van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

§ 2. Onverminderd artikel 577-8, § 3, 1<sup>o</sup>, kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer medeëigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten, of op verzoek van de raad van beheer.

§ 3. Behoudens strengere bepalingen in het reglement van medeëigendom, beraadslaat de algemene vergadering alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

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 vertegenwoordigde leden en de aandelen van medeëigendom waarvan ze houder zijn.

§ 4. Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

§ 5. Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

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 medeëigenaars beschikken.

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

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

§ 7. Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Art. 577-7

§ 1<sup>er</sup>. Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide:

1<sup>o</sup> à la majorité des trois quarts des voix:

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2<sup>o</sup> à la majorité des quatre cinquièmes des voix:

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

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

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

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

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 6. De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde medeëigenaars genomen, tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen.

§ 7. Een persoon die door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Art. 577-7

§ 1. Behoudens strengere bepalingen in het reglement van medeïgendom, beslist de algemene vergadering:

1<sup>o</sup> bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

2<sup>o</sup> bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

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

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

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

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

§ 2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de medeëigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeïgendom.

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

Art. 577-8

§ 1<sup>er</sup>. Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

§ 2. Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

§ 3. Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de medeëigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Art. 577-8

§ 1. Wanneer de syndicus niet in het reglement van medeëigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere medeëigenaar.

Indien hij is aangesteld in het reglement van medeëigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

§ 2. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

§ 3. Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dit Wetboek.

De aangetekende brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid, moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.

§ 4. Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;

6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §1<sup>er</sup>, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

§ 5. Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

§ 6. L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

§ 7. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

§ 4. Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van medeëigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3;

3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

5° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;

6° de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 1, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

8° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.

§ 5. De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

§ 6. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

§ 7. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

## Sous-section IV

Des actions en justice — De la publicité —  
De l'opposabilité et de la transmission

## Art. 577-9

§ 1<sup>er</sup>. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

§ 2. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

§ 3. Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

§ 4. Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

§ 5. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

## Onderafdeling IV

Rechtsvorderingen — Openbaarheid —  
Tegenstelbaarheid en overdracht

## Art. 577-9

§ 1. De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.

§ 2. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De medeëigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

§ 3. Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatst vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

§ 4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere medeëigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

§ 5. Vanaf het instellen van één van de vorderingen bedoeld in de §§ 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgevoerd wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§ 6. Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

— la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

— le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

§ 7. Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

#### Art. 577-10

§ 1<sup>er</sup>. Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

§ 2. Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 3. Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 4. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

§ 6. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen :

— de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

— de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

§ 7. Wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde medeëigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

#### Art. 577-10

§ 1. De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in medeëigendom.

§ 2. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van medeëigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 4. Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in medeëigendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

#### Art. 577-11

§ 1<sup>er</sup>. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires l'état:

1° du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

#### Art. 577-11

§ 1. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de optredende notaris gehouden, bij aangetekend schrijven, aan de syndicus van de vereniging van medeëigenaars een staat te vragen van:

1° de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

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

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

§ 2. 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 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.

#### Sous-section V

### De la dissolution et de la liquidation

#### Art. 577-12

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

3° de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

De notaris stelt de partijen daarvan in kennis.

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

Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

§ 2. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; 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 betaald door de medeëigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder « reservekapitaal » wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het decken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingsstelsel, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

#### Onderafdeling V

### Ontbinding en vereffening

#### Art. 577-12

De vereniging van medeëigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.



Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

**Art. 577-13**

§ 1<sup>er</sup>. L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

§ 2. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

§ 3. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

§ 4. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient:

1<sup>o</sup> l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2<sup>o</sup> les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

§ 5. Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au § 4.

**Sous-section VI**

**Du caractère impératif**

**Art. 577-14**

Les dispositions de la présente section sont impératives.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een geponde reden kan aanvoeren.

**Art. 577-13**

§ 1. De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

§ 2. Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van medeëigenaars de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

§ 3. Artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

§ 4. De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

1<sup>o</sup> de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van medeëigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2<sup>o</sup> de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

§ 5. Alle rechtsoverdrachten tegen de medeëigenaars, de vereniging van medeëigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in § 4.

**Onderafdeling VI**

**Dwingend karakter**

**Art. 577-14**

De bepalingen van deze afdeling zijn van dwingend recht.

## TITRE III

## Dispositions modificatives

## Art. 3

Dans l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 16 décembre 1851 sur la révision du régime hypothécaire, modifié par la loi du 8 juillet 1924, les mots « y compris les actes ayant pour objet les droits respectifs des propriétaires d'étages ou de parties d'étages dans un bâtiment construit ou à construire » sont remplacés par les mots « y compris les actes authentiques visés aux articles 577-4, § 1<sup>er</sup>, et 577-13, § 4, du Code civil, ainsi que les modifications y apportées ».

## Art. 4

Dans l'article 3 de la même loi, modifié par la loi du 10 octobre 1913, l'alinéa suivant est inséré entre le deuxième et le troisième alinéa :

« Dans les cas prévus à l'article 577-12, alinéas 3 et 4, du Code civil, la décision est inscrite en marge de la transcription de l'acte authentique visé à l'article 577-4, § 1<sup>er</sup>, du même Code; il en va de même pour l'acte introductif d'instance dans le cas prévu à l'article 577-12, alinéa 4, du même Code. »

## Art. 5

Dans l'article 84 de la même loi, modifié par les lois du 10 octobre 1913 et du 10 octobre 1967, l'alinéa suivant est inséré entre le premier et le second alinéa :

« Pour l'application de l'article 577-12 du Code civil, il est présenté au conservateur :

1<sup>o</sup> par le notaire, s'il s'agit d'un acte notarié, deux extraits sur timbre contenant la date de l'acte constatant la dissolution de l'association des copropriétaires, le nom du notaire instrumentant et sa résidence, ainsi que les nom, prénoms, profession et domicile des parties à l'acte visé à l'article 577-4, § 1<sup>er</sup>, du Code civil;

2<sup>o</sup> par le demandeur, s'il s'agit d'une demande en justice, deux extraits sur timbre contenant les nom, prénoms, profession et domicile des parties et le tribunal qui doit connaître de l'action;

3<sup>o</sup> par les parties ou par un tiers, s'il s'agit d'une décision judiciaire, deux extraits sur timbre délivrés par le greffier, contenant la date à laquelle la décision

## TITEL III

## Wijzigingsbepalingen

## Art. 3

In artikel 1 van de wet van 16 december 1851 houdende herziening der wet over de hypotheek, gewijzigd bij de wet van 8 juli 1924, worden de woorden « met inbegrip van de akten betreffende de wederzijdse rechten der eigenaars van verdiepingen of van gedeelten van verdiepingen in een opgericht of op te richten gebouw » vervangen door de woorden « met inbegrip van de authentieke akten bedoeld in de artikelen 577-4, § 1, en 577-13, § 4, van het Burgerlijk Wetboek, alsmede van de daarin aangebrachte wijzigingen ».

## Art. 4

In artikel 3 van dezelfde wet, gewijzigd bij de wet van 10 oktober 1913, wordt tussen het tweede en het derde lid het volgende lid ingevoegd :

« In de gevallen bepaald in artikel 577-12, derde en vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek, wordt de beslissing ingeschreven op de kant van de overschrijving van de authentieke akte vermeld in artikel 577-4, § 1, van hetzelfde Wetboek. Hetzelfde geldt voor de inleidende akte in het geval bedoeld in artikel 577-12, vierde lid, van hetzelfde Wetboek. »

## Art. 5

In artikel 84 van dezelfde wet, gewijzigd door de wetten van 10 oktober 1913 en 10 oktober 1967, wordt tussen het eerste en het tweede lid het volgende lid ingevoegd :

« Voor de toepassing van artikel 577-12 van het Burgerlijk Wetboek, moeten aan de bewaarder worden voorgelegd :

1<sup>o</sup> door de notaris, indien het een notariële akte betreft, twee uittreksels op zegel, bevattende de datum van de akte houdende vaststelling van de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars, de naam van de optredende notaris en diens standplaats, alsook de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de partijen bij de akte bedoeld in artikel 577-4, § 1, van het Burgerlijk Wetboek;

2<sup>o</sup> door de eiser, indien het een rechtsvordering betreft, twee uittreksels op zegel, bevattende de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de partijen, alsmede de rechtbank die kennis moet nemen van de vordering;

3<sup>o</sup> door de partijen of door een derde, indien het een rechterlijke beslissing betreft, twee uittreksels op zegel door de griffier afgegeven, bevattende de datum

judiciaire a été rendue, la juridiction qui l'a rendue, les nom, prénoms, profession et domicile des parties, le dispositif de la décision judiciaire et une attestation du greffier selon laquelle aucun recours n'a été exercé.»

## Art. 6

L'article 127 de la même loi est complété par l'alinéa suivant:

« Quelle que soit la date de l'acte et de sa transcription, ils sont tenus de mentionner dans le certificat l'acte visé à l'article 577-4, §1<sup>er</sup>, du Code civil, ainsi que ses modifications. »

## Art. 7

L'article 13 de la loi du 10 octobre 1913 apportant des modifications à la loi hypothécaire et à la loi sur l'expropriation forcée et réglant à nouveau l'organisation de la conservation des hypothèques, est complété par l'alinéa suivant:

« Les notaires chargés de dresser l'acte visé à l'article 577-13, § 4, du Code civil, indiqueront comme titre de propriété celui qui est mentionné dans l'acte visé à l'article 577-4, § 1<sup>er</sup>, du même Code. »

## Art. 8

L'article 591 du Code judiciaire, modifié par les lois du 28 décembre 1967, du 15 juillet 1970, du 1<sup>er</sup> avril 1976, du 14 juillet 1976, du 10 janvier 1977, du 31 mars 1987, du 29 août 1988, du 12 juin 1991 et par le décret du Conseil régional wallon du 11 octobre 1985, est complété comme suit:

« 2<sup>o</sup> bis des demandes fondées sur les articles 577-9, §§ 2, 3, 4, 6 ou 7, 577-10, § 4 et 577-12, alinéa 4 du Code civil. »

## Art. 9

L'article 594 du même Code, modifié par les lois du 24 juin 1970, du 15 juillet 1970, du 12 mai 1971, du 7 mai 1973, du 14 juillet 1976, du 1<sup>er</sup> août 1985, du 26 juin 1990, du 18 juillet 1991 et par l'arrêté royal du 17 octobre 1986, est complété comme suit:

« 21<sup>o</sup> sur les demandes relatives à la nomination du syndic ou à la désignation de son remplaçant, fondées sur l'article 577-8, § 1<sup>er</sup> ou § 7, du Code civil. »

waarop de rechterlijke beslissing is genomen, het gerecht dat ze heeft genomen, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de partijen, het beschikend gedeelte van de rechterlijke beslissing en een verklaring van de griffier waaruit blijkt dat geen rechtsmiddelen zijn aangewend.»

## Art. 6

Artikel 127 van dezelfde wet wordt aangevuld met het volgende lid:

« Ongeacht de dagtekening van de akte en van de overschrijving ervan, zijn zij gehouden de akte bedoeld in artikel 577-4, § 1, van het Burgerlijk Wetboek, en de wijzigingen ervan, in het getuigschrift te vermelden. »

## Art. 7

Artikel 13 van de wet van 10 oktober 1913 bringende wijzigingen in de hypotheekwet en in de wet op de gedwongen onteigening en regelende opnieuw de inrichting van de bewaring der hypotheeken, wordt aangevuld met het volgende lid:

« De notarissen belast met het opstellen van de akte bedoeld in artikel 577-13, § 4, van het Burgerlijk Wetboek, geven als eigendomstitel aan degene die vermeld is in de akte bedoeld in artikel 577-4, § 1, van hetzelfde Wetboek. »

## Art. 8

Artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek, gewijzigd bij de wetten van 28 december 1967, 15 juli 1970, 1 april 1976, 14 juli 1976, 10 januari 1977, 31 maart 1987, 29 augustus 1988, 12 juni 1991 en bij het decreet van de Waalse Gewestraad van 11 oktober 1985, wordt als volgt aangevuld:

« 2<sup>o</sup> bis van de vorderingen ingesteld op grond van de artikelen 577-9, §§ 2, 3, 4, 6 of 7, 577-10, § 4, en 577-12, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek. »

## Art. 9

Artikel 594 van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wetten van 24 juni 1970, 15 juli 1970, 12 mei 1971, 7 mei 1973, 14 juli 1976, 1 augustus 1985, 26 juni 1990, 18 juli 1991 en bij het koninklijk besluit van 17 oktober 1986, wordt als volgt aangevuld:

« 21<sup>o</sup> op de vorderingen tot benoeming van de syndicus of tot aanwijzing van een vervanger, ingesteld op grond van artikel 577-8, § 1 of § 7, van het Burgerlijk Wetboek. »

## Art. 10

A l'article 629, 1<sup>o</sup>, du même Code, modifié par les lois du 15 juillet 1970, du 10 janvier 1977 et du 4 août 1992 et par le décret du Conseil régional wallon du 11 octobre 1985, entre les mots « 2<sup>o</sup>, » et « 3<sup>o</sup>, », sont insérés les mots « 2<sup>o</sup>bis, ».

## TITRE IV

## Dispositions transitoires

## Art. 11

La présente loi entre en vigueur le premier jour du treizième mois qui suit celui au cours duquel la loi a été publiée au *Moniteur belge*.

## Art. 12

La présente loi s'applique dès son entrée en vigueur à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis répondant aux conditions fixées par l'article 577-3 du Code civil et dont les statuts ont été transcrits conformément à l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 16 décembre 1851 sur la révision du régime hypothécaire.

## Art. 13

Lorsque la présente loi impose un délai pour le dépôt d'un acte, l'accomplissement d'une formalité ou l'intentement d'une action qui aurait dû avoir lieu avant son entrée en vigueur, le délai ne court qu'à partir de celle-ci.

## Art. 10

Bij artikel 629, 1<sup>o</sup>, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd door de wetten van 15 juli 1970, van 10 januari 1977 en van 4 augustus 1992 en door het decreet van de Waalse Gewestraad van 11 oktober 1985, worden tussen de woorden « 2<sup>o</sup>, » en « 3<sup>o</sup>, », de woorden « 2<sup>o</sup>bis, » ingevoegd.

## TITEL IV

## Overgangsbepalingen

## Art. 11

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de dertiende maand volgend op de maand waarin ze in het Belgisch Staatsblad is bekendgemaakt.

## Art. 12

Deze wet is vanaf haar inwerkingtreding van toepassing op alle gebouwen of groepen van gebouwen die beantwoorden aan de voorwaarden gesteld door artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek en waarvan de statuten overgeschreven zijn overeenkomstig artikel 1 van de wet van 16 december 1851 houdende herziening der wet op de hypotheek.

## Art. 13

Wanneer deze wet een termijn oplegt voor de neerlegging van een akte, de vervulling van een formaliteit of de instelling van een vordering die vóór de inwerkingtreding van deze wet moest plaatshebben, loopt de termijn slechts vanaf de inwerkingtreding.

## VI. ANNEXES

## ANNEXE A

## Propositions de modification de texte formulées par la Fédération nationale des Propriétaires de Belgique

Bruxelles, le 12 août 1993.

Monsieur le sénateur,

J'ai communiqué aux membres de notre commission d'études votre lettre par laquelle vous nous demandiez de vous envoyer, sous forme d'amendements, les souhaits de notre fédération concernant le projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété.

Si ce projet a déjà été voté par la Chambre des députés, nous souhaitons que le Sénat y apporte des amendements.

La commission regrette que le législateur n'ait pas profité de ces modifications pour aborder le problème de la multipropriété, comme souhaité par la Commission des Communautés européennes. (Voir le projet de directive sur la multipropriété).

En France, est en vigueur une loi du 9 janvier 1986 concernant la jouissance à temps partagé; le mot «multipropriété» étant déposé comme une marque, propriété d'une société marseillaise.

Notre commission propose de brefs amendements. Ceux-ci résultent du point de vue de praticiens et de décisions jurisprudentielles, spécialement d'ordonnances de référé.

I. Pour éviter la non-compréhension de la langue de la procédure par les copropriétaires, au cas où le syndic serait domicilié dans une autre région, nous proposons l'amendement suivant à l'article 377.8, § 1, en ajoutant *in fine*:

«Le syndic sera réputé avoir fait élection de domicile dans l'immeuble dont il gère la copropriété. Tout pli officiel lui sera remis en double, un original à son domicile élu et une copie adressée à son domicile réel et ce, dans la langue de la gestion de la copropriété.»

II. Quant à la garantie à apporter par le syndic, pour simplifier, nous proposons que seul le syndic rémunéré apporte une garantie financière ou fasse preuve de sa souscription à une police d'assurance responsabilité professionnelle; d'où, à la fin de l'article 577.8, § 1<sup>er</sup>, ajouter:

«Le syndic rémunéré devra apporter une garantie bancaire ou la preuve de sa souscription à une police d'assurance pour couvrir sa responsabilité professionnelle.»

Trop de copropriétaires ont été victimes de l'incompétence ou de la malhonnêteté de syndics. Il n'y a pas lieu d'attendre qu'il soit légiféré sur la profession habituelle ou occasionnelle du syndic, ni de discuter dès à présent si le syndic peut ou non être considéré comme un administrateur de biens.

## VI. BIJLAGEN

## BIJLAGE A

## Voorstellen van tekstwijziging uitgaande van de Nationale Federatie der Eigenaars van België

Brussel, 12 augustus 1993.

Geachte Heer,

Ik heb uw brief waarin u ons vraagt in de vorm van amendementen de wensen mee te delen van onze federatie met betrekking tot het wetsontwerp tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom, voorgelegd aan de leden van onze studiegcommissie.

Hoewel dit ontwerp reeds werd goedgekeurd door de Kamer van Volksvertegenwoordigers, vragen wij dat de Senaat het amendeert.

De studiegcommissie betreurt dat de wetgever dit ontwerp niet heeft aangegrepen om het probleem van de periode-eigendom te behandelen, zoals gewenst door de Commissie van de Europese Gemeenschappen (zie het voorstel van richtlijn over de timesharing).

In Frankrijk is sedert 9 januari 1986 een wet van kracht over het deeltijds genot van een eigendom. Het woord «multipropriété» werd gedeponerd als handelsmerk en is eigendom van een onderneming in Marseille.

Onze studiegcommissie stelt enkele korte amendementen voor. Die vloeien voort uit het standpunt van mensen die in de praktijk staan en uit de rechtspraak, in het bijzonder uit uitspraken in kort geding.

I. Om te vermijden dat de medeëigenaars de taal van de rechtspleging niet begrijpen wanneer de syndicus woonachtig is in een andere streek, stellen wij het volgende amendement voor dat ertoe strekt aan het slot van artikel 577.8, § 1, de volgende woorden toe te voegen:

«De syndicus wordt geacht woonplaats te hebben gekozen in het gebouw waarvan hij de medeëigendom beheert. Elke officiële brief wordt hem in tweevoud bezorgd; het origineel wordt naar zijn gekozen woonplaats gestuurd en een afschrift naar zijn werkelijke verblijfplaats, in de taal die gebruikt wordt bij het beheer van de medeëigendom.»

II. In verband met de waarborg die de syndicus moet geven, stellen wij met het oog op vereenvoudiging voor dat enkel de bezoldigde syndicus een financiële waarborg geeft of bewijst dat hij een verzekeringspolis heeft ondertekend ter dekking van zijn beroepsaansprakelijkheid. Voorgesteld wordt aan het slot van artikel 577.8, § 1, de volgende zin toe te voegen:

«De bezoldigde syndicus moet een bankwaarborg geven of bewijzen dat hij een verzekering heeft afgesloten ter dekking van zijn beroepsaansprakelijkheid.»

Te veel medeëigenaars zijn het slachtoffer geworden van de onbekwaamheid of de oneerlijkheid van een syndicus. Het is niet raadzaam te wachten tot er een regelgeving komt over de regelmatige of occasionele uitoefening van het beroep van syndicus. Evenmin is het wenselijk nu reeds te onderzoeken of de syndicus al dan niet beschouwd kan worden als een beheerder van goederen.

III. Lors de nombreuses assemblées de copropriétaires, l'acte de base qui n'admet la présence que de ceux-ci, il a dû être fait plus d'une fois appel à un président du tribunal siégeant en référé, pour autoriser un ou des copropriétaires à se faire assister d'un conseiller juridique ou technique; d'où notre commission vous propose d'ajouter à la fin de l'article 577.6:

« Tout copropriétaire pourra se faire assister aux assemblées générales de la copropriété par un avocat ou un conseiller technique. »

IV. De plus en plus, on constate l'absence de concierge dans les immeubles en copropriété. En conséquence, en indiquant à l'article 577.10 que le règlement ou le registre des décisions est déposé au siège de l'association des copropriétaires, ces derniers ou toutes personnes, futur acquéreur ou locataire, intéressées auront les plus grandes difficultés à les protéger ou à les consulter. Notre commission propose que ces documents puissent être consultés aisément, d'où l'amendement:

« Les documents originaux ou en copie concernant le règlement de la copropriété et le registre des décisions la concernant seront tenus chez le syndic où ils pourront être consultés. Le nom, le domicile et le numéro de téléphone du syndic sera affiché dans le hall d'entrée de l'immeuble. »

En France, il existe un fichier immobilier où l'on peut consulter les noms des syndics et copropriétaires. Pourquoi ne pas obliger de faire mentionner au cadastre les nom et domicile du syndic?

V. Afin d'assurer des solutions rapides et d'éviter le plus possible toutes querelles avec le syndic, notre commission propose que les assemblées de copropriétaires puissent être aussi convoquées par le président du conseil de gérance, conseil mentionné dans de nombreux actes de base, et souvent composé de copropriétaires qui ont la confiance des autres. Notre commission propose d'ajouter à l'article 577.6, § 2:

« et à l'initiative du conseil de gérance ou de l'assemblée générale. »

VI. Il est bon de répéter l'importance des décisions de l'assemblée générale et la possibilité de les consulter, d'où notre commission vous propose l'amendement par ajout à l'article 577.10:

« Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre numéroté, déposé au domicile du président du conseil de gérance qui en a la garde et la responsabilité et devra les transmettre à son successeur; à défaut, ils seront tenus par le syndic avec même obligation de les transmettre à son successeur. Le président ou le syndic sont tenus dans le mois de transmettre copie, à chaque copropriétaire, de tout document relatif à la copropriété. Chaque copropriétaire sera tenu de les transmettre à l'acquéreur de son bien en cas de vente. »

Nous restons à votre disposition et, si vous l'estimez utile, nous sommes disposés à vous rencontrer pour préciser notre point de vue.

Veillez agréer, monsieur le président, l'expression de nos sentiments déférents.

Au nom de la commission d'études et du conseil d'administration,

Henri WYNANTS  
Président

III. Daar de basisakte bepaalt dat enkel de aanwezigheid van de medeëigenaars geoorloofd is op de vergaderingen van de medeëigenaars, diende meer dan eens een beroep te worden gedaan op een voorzitter van de rechtbank in kort geding om een of meer eigenaars toe te staan zich te laten bijstaan door een juridisch of technisch adviseur. Daarom stelt onze studiecmissie voor *in fine* van artikel 577.6 het volgende toe te voegen:

« Elke medeëigenaar kan zich op de algemene vergaderingen van de medeëigenaars laten bijstaan door een advocaat of een technisch adviseur. »

IV. Steeds meer wordt vastgesteld dat er geen conciërge meer is in gebouwen in medeëigendom. Door in artikel 577.10 te bepalen dat het huishoudelijk reglement of het register van de beslissingen moet worden neergelegd op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, zal het voor die medeëigenaars of voor iedere belanghebbende, zij het een koper of een huurder, bijgevolg heel moeilijk zijn die stukken te beschermen of te raadplegen. Onze studiecmissie stelt derhalve voor dat die stukken vrij makkelijk kunnen worden ingezien. Vandaar het volgende amendement:

« De originele stukken of de afschriften ervan met betrekking tot het reglement van medeëigendom en het register van de beslissingen over de medeëigendom worden bewaard bij de syndicus, bij wie zij ook kunnen worden ingezien. De naam, de woonplaats en het telefoonnummer van de syndicus moeten worden aangeplakt in de hal van het gebouw. »

In Frankrijk bestaat er een bestand van de onroerende goederen waarin de naam van de syndici en van de medeëigenaars kan worden opgezocht. Kan men niet de verplichting invoeren om de naam en de woonplaats van de syndicus in het kadaster op te tekenen?

V. Om ervoor te zorgen dat problemen snel worden opgelost en dat conflicten met de syndicus zoveel mogelijk worden vermeden, stelt onze studiecmissie voor dat de vergaderingen van de medeëigenaars ook kunnen worden bijeengeroepen door de voorzitter van de beheerraad, die in verschillende basisakten wordt vermeld en vaak bestaat uit medeëigenaars die het vertrouwen van de andere eigenaars genieten. Onze studiecmissie stelt bijgevolg voor aan het slot van artikel 577.6, § 2, de volgende woorden toe te voegen:

« en op verzoek van de beheerraad of van de algemene vergadering. »

VI. Het is verstandig in herinnering te brengen dat de beslissingen van de algemene vergadering belangrijk zijn en dat het mogelijk moet zijn kennis te nemen van die beslissingen. Onze studiecmissie stelt derhalve voor aan artikel 577.10 het volgende toe te voegen:

« De beslissingen van de algemene vergadering van de medeëigenaars worden opgetekend in een register met volgnummers, dat wordt neergelegd in de woonplaats van de voorzitter van de beheerraad die het moet bewaren, er verantwoordelijk voor is en het aan zijn opvolger moet bezorgen. Gebeurt dat niet, dan wordt het register gehouden door de syndicus, die eveneens de plicht heeft het aan zijn opvolger door te geven. De voorzitter of de syndicus is verplicht aan elke medeëigenaar een afschrift te bezorgen van alle stukken betreffende de medeëigendom. Elke medeëigenaar moet die stukken in geval van verkoop bezorgen aan de koper van zijn goed. »

U kan zich steeds tot ons wenden voor verdere inlichtingen en, indien u dat wenselijk acht, zijn wij graag bereid u te ontmoeten om ons standpunt toe te lichten.

Hoogachtend,

namens de studiecmissie en de raad van bestuur,

Henri WYNANTS  
Voorzitter

## ANNEXE B

## Note de l'Association belge des consommateurs

## Note relative au projet de loi sur la copropriété

A. *Quelques lacunes*

1. Le texte du projet ne prévoit aucune incompatibilité entre l'exercice simultané de l'activité d'agent immobilier promoteur et de syndic pour le même immeuble. D'autre part, ce dernier peut être juridiquement ou économiquement dépendant du vendeur ou promoteur.

L'opposition d'intérêt entre la copropriété représentée par le syndic et le promoteur ou le vendeur représenté par l'agent immobilier est pourtant une évidence.

Ce conflit d'intérêt est évidemment présent lors de la réception des parties communes. Sans doute, la loi Breyne interdit-elle au promoteur ou vendeur d'exercer ses droits de copropriétaire à l'occasion de la réception. Pourtant, aussi longtemps que le syndic agit pour compte du promoteur, la défense des intérêts des acheteurs est une illusion. Des cas dans lesquels le syndic minimise les défauts jusqu'à l'expiration de la période de garantie ne sont pas exceptionnels.

2. Il n'est spécifié nulle part à partir de quand une assemblée générale doit être tenue. Celle-ci pourrait être obligatoire, par exemple, à partir du moment où un quota d'un cinquième des parties communes est atteint. Pour la sécurité juridique, il est important de savoir à partir de quand la gestion commence.

B. *Discussion par article*

## Article premier

Cet article prévoit une répartition des charges par référence à la valeur respective de chaque partie privative.

Cette notion de « valeur » est fort vague et peut varier en fonction du moment de l'estimation.

Le renvoi à l'article 577-4 offre davantage de sécurité en ce qu'il se réfère à l'acte de base et aux quotités de parties communes qui sont attachées à chaque partie privative. Ces quotités elles-mêmes sont fonction de la valeur de chaque partie privative.

## Article 577-6

Au paragraphe 5, alinéa 2, on s'efforce, à juste titre, de combattre les abus de majorité. Ceci pourrait, selon nous, être rendu plus efficace encore en prévoyant qu'un mandataire ne puisse représenter plus d'un seul propriétaire ou encore qu'un mandataire ne puisse prendre part au vote que pour une certaine quotité (par exemple 1/5 de toutes les voix).

## Article 577-7

La disposition du paragraphe 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa, nous paraît dangereuse dans la mesure où des décisions fondamentales (par exemple *a, b, c, e*) pourraient être prises sans unanimité.

Nous pensons par exemple au cas où la propriétaire du rez-de-chaussée doit participer aux frais d'ascenseur alors qu'il en était exempté dans l'acte de base.

## BIJLAGE B

## Nota van de Belgische Verbruikersunie

## Nota betreffende ontwerp medeëigendom

A. *Enkele lacunes:*

1. De tekst van het ontwerp bepaalt geen enkele onverenigbaarheid tussen de gelijktijdige uitoefening van de activiteit van de makelaar-promotor en de syndicus met betrekking tot hetzelfde gebouw. Deze laatste kan juridisch of economisch afhankelijk zijn van de verkoper of promotor.

De tegenstrijdigheid van de belangen van de medeëigendom, vertegenwoordigd door de syndicus en deze van de promotor of verkoper, vertegenwoordigd door de makelaar of de agent is een evidentie.

Dit belangenconflict is zeker aanwezig ingeval van oplevering van de gemene delen. Weliswaar verbiedt de wet-Breyne de promotor of verkoper de rechten van de medeëigendom uit te oefenen ter gelegenheid van de oplevering. Doch zolang deze voor rekening van de promotor werkt, blijft de verdediging van de belangen van de kopers een illusie. Gevallen waarbij de syndicus de gebreken blijft minimaliseren tot bij het verstrijken van de garantieperiode, zijn geen uitzondering.

2. Nergens staat bepaald vanaf wanneer een algemene vergadering dient gehouden te worden. Deze zou bijvoorbeeld gehouden moeten kunnen worden van zodra één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen is bereikt. Voor de rechtszekerheid is het belangrijk te weten vanaf wanneer het beheer kan plaatsvinden, en zulks met een zo klein mogelijke drempel.

B. *Bespreking per artikel*

## Artikel 1

Voorziet in een omslag van de lasten in verhouding tot de respectieve waarde van elk privaat deel.

Opmerking: Het begrip « waarde » is zeer vaag en kan verschillen naargelang eigendom en ogenblik van de waardering.

Meer rechtszekerheid biedt de verwijzing onder artikel 577-4, waar verwezen wordt naar de basisakte en het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaat goed is verbonden. Dit aandeel is er bepaald afhankelijk van de waarde van elk privaat deel.

## Artikel 577-6

Onder paragraaf 5, lid 2 wordt terecht het misbruik van de meerderheid bestreden. Zulks kan volgens ons efficiënt door te voorzien in een maximum vertegenwoordiging van niet meer dan één (andere) eigenaar of de eigenaar niet meer dan een bepaalde quotiteit aan stemmen te verlenen (bijvoorbeeld één vijfde van alle stemmen).

## Artikel 577-7

De bepaling van paragraaf 1, lid 2<sup>o</sup> lijkt ons gevaarlijk wanneer zonder de unanimitéit van alle eigenaars zeer fundamentele beslissingen (bijvoorbeeld onder punten *a, b, c) ene*) kunnen worden getroffen.

Wij denken bijvoorbeeld aan het geval waarin een eigenaar van de gelijkvloerse verdieping mee zou moeten participeren in de kosten van de lift, terwijl anders bepaald is in de basisakten.

De telles décisions fondamentales doivent avoir l'approbation de tous les copropriétaires sans cependant pouvoir être tenues en échec par un veto arbitraire d'un propriétaire. Nous pensons dans ce dernier cas à une procédure de contrôle par un tiers (par exemple juge de paix), pour autant qu'une majorité des 3/4 des propriétaires ait approuvé une telle modification.

#### Article 578-8

Le paragraphe 1<sup>er</sup> limite le mandat du syndic à 5 ans tandis que le paragraphe 6 permet la révocation du syndic. Il y a là une évidente contradiction; en effet, si le syndic peut être révoqué à tout moment, pourquoi conférer une durée déterminée à son mandat (*cf.* art. 577-4, §1, alinéa 3, 4<sup>o</sup>).

Nous souhaitons ici la clarté et sommes partisans d'un mandat de durée indéterminée qui peut être révoqué à tout moment moyennant respect d'un préavis raisonnable; en effet, un tel mandat est lié à la confiance des copropriétaires dans la personne du syndic. Ceux-ci ne peuvent être prisonniers d'un syndic qui n'aurait plus leur confiance.

#### Article 577-9

Nous ne comprenons pas bien l'utilité du paragraphe 4, alinéa 2, qui permet à un propriétaire d'imposer aux autres propriétaires des travaux utiles pour des raisons strictement personnelles. La notion de travaux utiles est d'ailleurs susceptible d'interprétations multiples et il s'agit d'une question d'opportunité qui ne peut pas être soumise au jugement d'un tribunal.

Dergelijke ingrijpende beslissingen moeten de goedkeuring van alle eigenaars krijgen, zonder daarom telkens te moeten stuiten op een willekeurig veto van één eigenaar. Wij dachten in dit laatste geval een controleprocedure open te laten bij een derde (bijvoorbeeld vrederechter), wanneer een meerderheid van drie vierden der eigenaars de beslissingen onder het lid 2<sup>o</sup> goedkeurt.

#### Artikel 578-8

Eenzijds wordt in paragraaf 1 het mandaat van de syndicus beperkt tot vijf jaar, terwijl paragraaf 6 bepaalt dat de syndicus steeds kan worden ontslagen. Zulks is een tegenstrijdigheid. Wanneer hij steeds zonder enige motivering kan worden ontslagen, waarom dan een bepaalde duur verlenen aan het mandaat?

Wij wensen hierover duidelijkheid, en zijn voorstander van een mandaat van onbepaalde duur dat steeds opzegbaar is mits het eerbiedigen van een redelijke opzegtermijn. Inderdaad, een dergelijk mandaat valt of staat met het vertrouwen van de eigenaars in de persoon van de syndicus. Dezen kunnen niet de gevangene worden van de syndicus in wie zij geen vertrouwen meer schenken.

#### Artikel 577-9

Wij begrijpen niet goed het nut van paragraaf 4, lid 2 waarin het de eigenaar toegestaan is om strikt persoonlijke redenen «nuttige» werken aan de andere medeëigenaars op te dringen. Het begrip «nuttige» werken is bovenal voor allerlei interpretatie vatbaar, en het is een opportuniteitsprobleem dat toch niet aan het oordeel van de rechtbank kan worden onderworpen.



## ANNEXE C

Arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier (*Moniteur belge* du 13 octobre 1993)

ALBERT II,

Roi des Belges,

*A tous, présents et à venir,*  
SALUT.

Vu la loi-cadre du 1<sup>er</sup> mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services, notamment les articles 1<sup>er</sup> et 2, modifiés par les lois des 15 juillet 1985 et 30 décembre 1992;

Vu la requête introduite par la Confédération des immobiliers de Belgique et l'Union de professions immobilières de Belgique, publiée au *Moniteur belge* du 9 août 1991;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Classes moyennes rendu le 22 avril 1992;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition de Notre ministre des Petites et Moyennes Entreprises et de l'Agriculture,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS:

Article 1<sup>er</sup>

Il est créé un Institut professionnel des agents immobiliers (I.P.I.) dont les règles d'organisation et de fonctionnement sont déterminées par l'arrêté royal du 27 novembre 1985 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement des instituts professionnels créés pour les professions intellectuelles prestataires de services.

## Art. 2

Nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, la profession d'agent immobilier, ou porter le titre professionnel d'agent immobilier agréé I.P.I. ou d'agent immobilier stagiaire, s'il n'est inscrit au tableau des titulaires de la profession ou sur la liste des stagiaires tenus par l'Institut ou si, étant établi à l'étranger, il n'a obtenu l'autorisation d'exercer occasionnellement cette profession.

## Art. 3

Exerce l'activité professionnelle d'agent immobilier au sens du présent arrêté celui qui, d'une manière habituelle et à titre indépendant, réalise pour le compte de tiers:

## BIJLAGE C

Koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar (*Belgisch Staatsblad* van 13 oktober 1993)

ALBERT II,

Koning der Belgen,

*Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,*  
ONZE GROET.

Gelet op de kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen, inzonderheid op de artikelen 1 en 2, gewijzigd bij de wetten van 15 juli 1985 en 30 december 1992;

Gelet op het verzoekschrift, ingediend door de Confederatie van Immobiliënberoepen van België en de Unie van Immobiliënberoepen van België, bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 9 augustus 1991;

Gelet op het advies van de Hoge Raad voor de Middenstand, verleend op 22 april 1992;

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van Onze minister van de Kleine en Middelgrote Ondernemingen en Landbouw,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ:

## Artikel 1

Er wordt een Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (B.I.V.) opgericht waarvan de regels inzake organisatie en werking bepaald worden door het koninklijk besluit van 27 november 1985 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van de beroepsinstituten die voor de dienstverlenende intellectuele beroepen zijn opgericht.

## Art. 2

Niemand mag als zelfstandige in hoofd- of bijberoep, het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen of de beroepstitel voeren van «erkend vastgoedmakelaar B.I.V.» of «stagiair-vastgoedmakelaar» tenzij hij is ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep of op de lijst van de stagiairs die door het Instituut bijgehouden worden of, indien hij in het buitenland gevestigd is, geen toestemming heeft verkregen om het beroep occasioneel uit te oefenen.

## Art. 3

Oefent de beroepsbekwaamheid van vastgoedmakelaar in de zin van dit besluit uit, hij die zich gewoonlijk, als zelfstandige en voor rekening van derden, bezighoudt met:

1° des activités d'intermédiaire en vue de la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce;

2° des activités d'administrateur de biens assurant:

a) soit la gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers;

b) soit la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété.

#### Art. 4

Ne tombent pas dans le champ d'application du présent arrêté:

1° la personne qui exerce une des activités visées à l'article 3 en vertu des dispositions légales ou réglementaires ou d'usages professionnels constants, pour autant qu'elle soit soumise à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue;

2° la personne qui, tout en exerçant une des mêmes activités, ne fait que gérer son patrimoine familial, ou le patrimoine dont elle est copropriétaire, ou le patrimoine de la société dont elle est actionnaire ou associée.

Ces personnes ne sont pas autorisées au port du titre d'« agent immobilier agréé I.P.I. » ou d'« agent immobilier stagiaire ».

#### Art. 5

§ 1<sup>er</sup>. Les titulaires de la profession réglementée d'agent immobilier doivent satisfaire aux obligations suivantes:

1° être porteurs d'un des titres suivants:

a) diplôme de:

— licencié ou docteur en droit;

— licencié en notariat;

— ingénieur commercial;

— licencié en sciences commerciales, sciences économiques ou sciences économiques appliquées;

— ingénieur civil;

— ingénieur agronome;

— ingénieur chimiste et des industries agricoles;

— licencié en administration des affaires;

— licencié en urbanisme et aménagement du territoire;

— licencié en sciences, groupe géographie, option géométrie ou licencié en géométrie;

— architecte;

— ingénieur technicien ou industriel;

— gradué en immobilier;

— gradué en construction ou travaux publics;

— gradué en commerce;

— gradué en sciences juridiques;

— gradué en comptabilité;

— gradué en topographie;

— gradué en architecture;

— géomètre-expert immobilier délivré par le Jury central d'Etat;

— architecte d'intérieur;

— diplôme donnant accès à la profession d'expert comptable;

b) un certificat équivalent à l'un des titres repris ci-dessus et délivré par un jury d'Etat ou de Communauté;

c) un diplôme de formation de chef d'entreprise correspondant à la profession d'agent immobilier et délivré conformément à la législation relative à la formation permanente dans les Classes moyennes;

1° activiteiten van bemiddelaar met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen;

2° activiteiten van beheerder van goederen die instaat voor:

a) ofwel het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten;

b) ofwel het syndicschap van onroerende goederen in mede-eigendom.

#### Art. 4

Vallen niet onder de toepassing van dit besluit:

1° de persoon die één van de in artikel 3 bedoelde activiteiten uitoefent op grond van wettelijke of reglementaire bepalingen of van vaste beroepsgebruiken voor zover hij onderworpen is aan de tucht van een erkende beroepsinstantie;

2° de persoon die bij de uitoefening van een van dezelfde activiteiten slechts zijn familiepatrimonium beheert of het patrimonium waarvan hij aandeelhouder of vennoot is.

Deze personen zijn niet gemachtigd om de titel van « erkend vastgoedmakelaar B.I.V. » of « stagiair-vastgoedmakelaar » te voeren.

#### Art. 5

§ 1. De titularissen van het gereguleerde beroep van vastgoedmakelaar moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

1° houder zijn van één der hierna volgende akten:

a) diploma van:

— licentiaat of doctor in de rechten;

— licentiaat in notariaat;

— handelsingenieur;

— licentiaat in de handelswetenschappen, in de economische wetenschappen of in de toegepaste economische wetenschappen;

— burgerlijk ingenieur;

— landbouwkundig ingenieur;

— ingenieur voor de scheikunde en de landbouwindustrieën;

— licentiaat in bedrijfsbeheer;

— licentiaat in stedenbouw en ruimtelijke ordening;

— licentiaat in de wetenschappen, groep aardrijkskunde, optie landmeetkunde of licentiaat in de geometrologie;

— architect;

— technisch of industrieel ingenieur;

— gegradueerde in vastgoed;

— gegradueerde in bouwkunde of openbare werken;

— gegradueerde in de handelswetenschappen;

— gegradueerde in de rechten;

— gegradueerde in de boekhouding;

— gegradueerde in de topografie;

— gegradueerde in de architectuur;

— meetkundige-schatter van onroerende goederen, uitgereikt door de Centrale Examencommissie van de Staat;

— binnenhuisarchitect;

— diploma dat toegang verleent tot het beroep van accountant;

b) een getuigschrift dat gelijkwaardig is aan een der bovenvermelde akten en dat is uitgereikt door een examencommissie van de Staat of van een Gemeenschap;

c) een diploma van ondernemingsopleiding dat overeenstemt met het beroep van vastgoedmakelaar en dat uitgereikt is overeenkomstig de regelingen betreffende de voortdurende vorming in de Middenstand;

d) un diplôme délivré par tout autre établissement de niveau comparable reconnu par le Roi après avis de l'Institut professionnel des agents immobiliers;

2° assumer personnellement la responsabilité de tout acte professionnel;

3° respecter les règles de déontologie élaborées par l'Institut professionnel des agents immobiliers;

4° être tenus au secret professionnel.

§ 2. Les titres dont question au § 1<sup>er</sup>, 1° a) à c) ci-dessus doivent être délivrés par des institutions d'enseignement ou de formation organisées, reconnues ou subventionnées par l'Etat ou les Communautés.

#### Art. 6

L'inscription au tableau des titulaires est subordonnée à l'accomplissement de manière satisfaisante d'un stage d'un an.

#### Art. 7

Les personnes qui, à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, exercent depuis trois mois au moins l'activité professionnelle visée à l'article 3 pour leur propre compte ou, en tant que mandataires ou organes, pour le compte d'une personne morale, sont inscrites à leur demande sur la liste visée à l'article 17, § 1<sup>er</sup>, de la loi-cadre du 1<sup>er</sup> mars 1976, conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 24 juin 1987 organisant le régime transitoire visé à l'article 17 de la loi-cadre du 1<sup>er</sup> mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services.

Par dérogation à l'article 2 de l'arrêté du 24 juin 1987 précité:

1° la preuve de l'immatriculation au registre du commerce sous la rubrique « affaires immobilières » pourra toutefois remplacer valablement soit l'un des deux documents pouvant établir l'exercice de la profession pour propre compte, soit dans la mesure où il est également satisfait au § 2, 1°, de l'arrêté du 24 juin 1987, le document pouvant établir l'exercice de la profession pour le compte d'une personne morale;

2° le document prévu au § 1<sup>er</sup>, 4°, de l'arrêté du 24 juin 1987 pourra, le cas échéant, être remplacé par une attestation de l'Administration des Affaires sociales du Ministère des Classes moyennes ou de l'Institut national d'assurances sociales pour travailleurs indépendants, certifiant qu'une convention internationale dispense de demandeur de l'obligation d'affiliation à une caisse d'assurances sociales pour travailleurs indépendants ou à la Caisse nationale auxiliaire d'assurances sociales pour travailleurs indépendants.

#### Art. 8

Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

#### Art. 9

Notre ministre des Petites et Moyennes Entreprises et de l'Agriculture est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 6 septembre 1993.

ALBERT

Par le Roi:

*Le ministre des Petites et Moyennes Entreprises  
et de l'Agriculture,*

A. BOURGEOIS.

d) een diploma uitgereikt door enige andere instelling van vergelijkbaar niveau en erkend door de Koning, na advies van het Beroepsinstituut der vastgoedmakelaars;

2° persoonlijk de verantwoordelijkheid dragen voor elke bij de uitoefening van het beroep gestelde daad;

3° de deontologische regels, vastgesteld door het Beroepsinstituut der vastgoedmakelaars naleven;

4° zich houden aan het beroepsgeheim.

§ 2. De akten waarvan sprake is in de bovenvermelde § 1, 1°, a) tot c), moeten worden uitgereikt door onderwijs- of opleidingsinstellingen, georganiseerd, erkend of gesubsidieerd door het Rijk of door de Gemeenschappen.

#### Art. 6

De inschrijving in het tableau van beoefenaars van het beroep is afhankelijk van het op voldoende wijze doorlopen hebben van een stage van één jaar.

#### Art. 7

De personen die, op datum van inwerkingtreding van dit besluit, sedert ten minste drie maanden de in artikel 3 bedoelde beroepswerkzaamheden uitoefenen voor eigen rekening of, als gevolmachtigden of organen, voor rekening van een rechtspersoon, worden op eigen verzoek ingeschreven op de lijst bedoeld in artikel 17, § 1, van de kaderwet van 1 maart 1976, overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 24 juni 1987 houdende organisatie van de overgangsregeling bedoeld in artikel 17 van de kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen.

In afwijking van artikel 2 van het voornoemde besluit van 24 juni 1987:

1° zal evenwel ook een bewijs van inschrijving in het handelsregister onder de rubriek « onderneming in onroerende goederen » kunnen gelden, hetzij als één van de twee stukken aan de hand waarvan de uitoefening van het beroep voor eigen rekening kan worden bewezen, hetzij voor zover tevens wordt voldaan aan wat bepaald is in § 2, 1°, van het besluit van 24 juni 1987, als stuk aan de hand waarvan de uitoefening van het beroep voor rekening van een rechtspersoon kan worden bewezen.

2° zal het stuk bedoeld in § 1, 4°, van het besluit van 24 juni 1987 in voorkomend geval kunnen vervangen worden door een attest van de Administratie voor Sociale Zaken, van het ministerie van Middenstand of van het Rijksinstituut voor de Sociale Verzekeringen der Zelfstandigen, dat bevestigt dat een internationale overeenkomst de aanvrager vrijstelt van de verplichting om zich aan te sluiten bij een sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen of bij de Nationale Hulpkas voor de sociale verzekeringen der zelfstandigen.

#### Art. 8

Dit besluit treedt in werking de dag waarop het in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

#### Art. 9

Onze minister van de Kleine en Middelgrote Ondernemingen en Landbouw is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 6 september 1993.

ALBERT

Van Koningswege:

*De minister van de Kleine en Middelgrote Ondernemingen  
en Landbouw,*

A. BOURGEOIS

## ANNEXE D

## Déontologie pour les consultants immobiliers

*Confédération des immobiliers  
de Belgique a.s.b.l.*

## I. INTRODUCTION

Dans le but d'assurer une meilleure information et de permettre à tout intéressé de se référer à un texte précis, il paraît opportun de consigner les règles déontologiques régissant l'activité des consultants immobiliers.

Le présent règlement vise donc, non pas à être créateur de droits, mais à transcrire les usages actuellement en vigueur dans cette profession et à être l'expression de la manière dont les impératifs généraux de l'éthique qui est actuellement celle de notre société, sont compris, appliqués et précisés dans une sphère d'activité donnée.

L'activité des spécialistes en transactions immobilières remonte à la plus haute antiquité. La Bible déjà relate une acquisition de terres sanctionnée par la rémunération du négociateur. Le droit romain réglemente les interventions de ces professionnels. Depuis l'époque romaine, il n'a cessé d'exister dans nos pays, des négociateurs professionnels rémunérés d'opérations immobilières.

La complexité croissante de nos dispositions législatives et réglementaires concernant les opérations immobilières et de notre système économique qui exige une spécialisation de plus en plus poussée de nos activités, a rendu leur rôle plus important au cours du XX<sup>e</sup> siècle, surtout depuis la seconde guerre mondiale.

Si leur activité peut avoir certains caractères d'une profession libérale, elle est essentiellement, aux yeux de la législation fiscale en vigueur, de nature commerciale.

Les professionnels immobiliers, auxquels s'adresse le présent règlement sont:

1. Les courtiers immobiliers proprement dits qui interviennent en qualité d'intermédiaires dans l'achat, la vente, l'échange ou la location de biens ou de droits immobiliers.

2. Les administrateurs de biens immobiliers agissant pour compte de tiers, à savoir:

- les syndics de copropriété, et
- les régisseurs en gestion privative de biens.

3. Les personnes intermédiaires qui professionnellement font procéder à l'érection, à la transformation, au partage ou au lotissement de biens immobiliers pour compte d'autrui.

4. Les experts-conseil en valeurs immobilières, plus particulièrement en matière d'établissement d'états des lieux, d'inventaires, et d'évaluation et/ou d'expertise de biens ou de droits immobiliers.

L'intervention des consultants immobiliers est de plus en plus nécessaire:

- au propriétaire qui désire vendre, louer ou gérer efficacement ses biens,

## BIJLAGE D

## Deontologie voor de vastgoedconsulenten

*Confederatie van immobiliënberoepen  
van België v.z.w.*

## I. INLEIDING

Met het doel een betere informatie te verzekeren en aan iedere belanghebbende toe te laten zich te houden aan een nauwkeurige basistekst, is het gepast de regels van de plichtenleer vast te leggen die de activiteiten van de vastgoedconsulent beheren.

Het onderhavig reglement heeft geenszins de bedoeling rechten te scheppen, maar wel om de gebruiken die thans in voege zijn in dit beroep te transponeren, om aldus de uitdrukking te zijn van de algemene imperatieven van de ethica van onze huidige maatschappij in dit vakgebied.

De verste oudheid kende reeds activiteiten van specialisten in vastgoedtransacties. In de Bijbel is er reeds sprake van een aankoop van gronden waarbij een bemiddelaar een loon toegekend werd. Het Romeins Recht regelde het optreden van deze beroepsmakelaars en sindsdien hebben er in onze landen steeds beroepspersonen bestaan die, tegen beloning, opraden in de vastgoedsector.

Ingevolge de steeds meer ingewikkelde wetsbepalingen en reglementen inzake immobiliënaangelegenheden en de stijgende complexiteit van ons economisch systeem, dat een voortdurend dieper doorgedreven specialisatie vereist, is de rol van bemiddelaar in de loop van de XX<sup>e</sup> eeuw, en vooral sedert de tweede wereldoorlog, gaandeweg belangrijker geworden.

Alhoewel hun activiteit bepaalde karakteristieken vertoont van een vrij beroep, toch wordt zij door de huidige fiscale wetgeving als een handelsactiviteit beschouwd.

De vastgoedconsulenten voor wie onderhavig reglement is bestemd, zijn:

1. De vastgoedmakelaars die als tussenpersoon optreden bij de aankoop, de verkoop, de ruiling of de verhuring van onroerende goederen of dito rechten.

2. De vastgoedbeheerders handelend voor rekening van derden, met name:

- de syndicussen van medeëigendom, en
- de rentmeester of privaat beheerder van vastgoed.

3. De tussenpersonen die beroepshalve bemiddelen in het optrekken, het verbouwen, het verdelen of het verkavelen van onroerende goederen voor andermans rekening.

4. De expert-adviseurs in onroerende waarden, meer in het bijzonder voor wat betreft het opmaken van staten van plaatsbepaling, boedelbeschrijvingen, en het schatten en/of evalueren van onroerende goederen of dito rechten.

De tussenkomst van de vastgoedconsulenten is meer en meer noodzakelijk voor:

- de eigenaar die wenst te verkopen, te verhuren of die zijn goederen doeltreffend wenst te beheren;

- au locataire qui cherche un logement ou désire régler un litige locatif,
- au candidat-acquéreur qui désire être conseillé utilement,
- au notaire, au juge ou à l'autorité qui a besoin d'avis compétents concernant l'évolution du marché immobilier et des valeurs des immeubles,
- au propriétaire foncier qui désire lotir ses terres,
- à l'investisseur qui désire réaliser une opération immobilière de promotion.

L'évolution économique et l'élargissement, par le Traité de Rome, du marché national aux dimensions d'un marché européen exigent que les intermédiaires professionnels immobiliers, dont l'influence peut être très considérable sur les intérêts, les biens, l'épargne et les conditions de vie du public, répondent à des normes de plus en plus élevées en matière de compétence professionnelle, d'honorabilité et de solvabilité.

De tout temps, les métiers et négoce et les professions ont connu des règles d'exercice de leurs activités qu'ils avaient généralement fait admettre par le pouvoir politique, afin de voir définir leurs droits et leurs devoirs.

Ces règles furent toujours d'ordre moral.

La déontologie, expression pragmatique de la morale, formule, non pas des règles qui organisent les relations entre les hommes vivant en société et entre les divers pouvoirs et les hommes — ce qui est le propre du droit — mais des principes admis par la conscience collective d'un groupe humain, faisant apparaître si telle attitude ou telle action est bonne ou mauvaise et, en tant que telle, doit être adoptée ou évitée. La déontologie étudie plus spécialement les différents devoirs des titulaires de professions intellectuelles ou libérales.

Le présent règlement n'est pas une création artificielle mais la présentation ordonnée de traditions et d'usages généralement admis par la plupart des consultants immobiliers dans les diverses tâches, qu'il est apparu nécessaire de synthétiser en vue de leur généralisation et de leur consolidation.

Ce règlement n'a dès lors pas un caractère définitif; l'évolution de notre société entraînera normalement l'obligation de revoir et de compléter certaines propositions dans l'avenir.

Le principe fondamental de toute morale et de toute déontologie fut déjà formulé quelque 500 ans avant Jésus-Christ par Confucius: « Ne fais à autrui que ce que tu veux qui te soit fait », dont notre morale a fait: « Ne fais pas à autrui ce que tu ne voudrais pas qu'on te fasse ».

W. VAN COILLIE

Administrateur-délégué  
C.I.B.

J. ALBERTYN  
Président national  
C.I.B.

## II. CHAMP D'APPLICATION

II.1. Le présent règlement est applicable à tous les consultants immobiliers, tant belges qu'étrangers, dans le cadre de leurs activités professionnelles de courtier immobilier, d'administration, de description, d'évaluation, de promotion ou de lotissement de biens pour comptes d'autrui.

— de huurder die een woning zoekt of die een huurgeschil wenst te regelen;

— de kandidaat-koper die een bekwaam advies wenst;

— de notaris, de rechter of de overheid die een deskundig advies wensen in verband met de evolutie van de vastgoedmarkt of de waarde van vastgoed;

— de grondbezitter die zijn gronden wenst te verkavelen;

— de investeerder die als promotor een vastgoedproject wenst te realiseren.

Ingevolge de economische evolutie en de verruiming, door het Verdrag van Rome, van de nationale tot een Europese markt, is het noodzakelijk dat zij die beroepshalve als tussenpersonen optreden bij vastgoedtransacties en die zelf een diepgaande invloed kunnen uitoefenen op de belangen, de goederen, het spaarwezen en de levensvoorwaarden van het publiek, steeds strenger wordende voorwaarden vervullen op het gebied van beroepskennis, eerbaarheid en solvabiliteit.

Zowel de ambachten als de neringen en de beroepen hebben van oudsher voorschriften opgesteld die de uitoefening ervan regelden, en die zij meestal door de politieke overheid hebben doen bekrachtigen ten einde hun rechten en plichten te zien afbakenen.

De basisregels waren steeds gegrond op morele beschouwingen.

De deontologie, die een pragmatische uitdrukking is van moraal, formuleert geen voorschriften die de betrekkingen regelen tussen de mensen die in gemeenschap leven en tussen de verschillende machten en die mensen — wat immers de taak is van het recht — maar wel de principes die aanvaard zijn door het collectief geweten van een groep mensen, die oordeelt of een bepaalde houding of daad als goed of slecht aanzien wordt en als dusdanig dient aanvaard of verworpen te worden. De plichtenleer bestudeert in het bijzonder de diverse verplichtingen van de beoefenaars van intellectuele of vrije beroepen.

Dit reglement is geen artificiële creatie, maar de geordende weergave van tradities en gebruiken die door de meeste vastgoedconsulenten in al zijn deelberoepen, aanvaard zijn en waarvan de synthese nodig bleek om ze te veralgemenen en te bevestigen.

Dit reglement is dan ook niet definitief: ingevolge de evolutie van onze maatschappij zullen wij ongetwijfeld gedwongen worden deze in de toekomst te laten evolueren door wijzigingen en/of aanvullingen.

Zowat 500 jaar voor Christus formuleerde Confucius reeds het basisprincipe van elke moraal en van elke plichtenleer als volgt: « Doe alleen aan een ander wat gij wenst dat hij U aandoet »; in onze moraal luidt dat: « Doe niet aan een ander wat gij niet wenst dat men U aandoet. »

W. VAN COILLIE

Afgevaardigd-beheerder  
C.I.B.

J. ALBERTYN  
Nationaal voorzitter  
C.I.B.

## II. TOEPASSINGSGEBIED

II.1. Het onderhavig reglement is van toepassing op al de vastgoedconsulenten, zowel Belgen als vreemdelingen, in het kader van hun beroepsactiviteiten inzake vastgoedbemiddeling, vastgoedbeheer, vastgoedbeschrijving en -waardebepaling, -promotie of -verkaveling voor rekening van derden.

II.2. Sans préjudice de l'application des lois et arrêtés en vigueur, le présent règlement définit les règles de déontologie d'application dans l'exercice de la profession de consultant immobilier.

Ce règlement comporte les obligations envers :

- le public;
- leurs commettants;
- leur clientèle;
- leurs confrères;
- les représentants de professions connexes et voisines;
- eux-mêmes.

### III. CONSULTANT IMMOBILIER

#### III.1. Obligations envers le public

III.1.1. Le consultant immobilier doit, dans toutes ses tâches professionnelles, respecter en premier lieu les lois en vigueur et les règles de déontologie et dans ces esprit :

a) favoriser l'expansion du secteur immobilier, tant en vue de sa valorisation dans le domaine résidentiel, industriel, commercial ou agricole, qu'en vue d'assurer à l'homme les meilleures conditions de vie et de travail;

b) à tout moment, en actes et en paroles, contribuer à la bonne réputation de sa profession. Il doit s'abstenir de tout acte susceptible de porter atteinte à la dignité et à l'honneur de la profession et veiller constamment à en accroître le prestige;

c) veiller à ce que les principes énoncés soient respectés par tous ses collaborateurs.

III.1.2. Le consultant immobilier doit exercer son activité d'une manière principale et habituelle, sauf dérogation accordée. Il ne peut exercer une autre activité professionnelle — sans distinction qu'il s'agisse d'une profession ou pas — qui serait incompatible avec la présente déontologie.

S'il exerce une autre activité, permanente ou temporaire, il ne la mettra pas en exergue au cours de son activité immobilière. Toutefois, il peut faire mention de toutes activités qui seraient directement liées ou subordonnées à la branche immobilière.

III.1.3. Le consultant immobilier s'oblige en toutes circonstances à souscrire une police de responsabilité professionnelle spécifique à chacune des tâches immobilières exercées.

III.1.4. Il doit constamment agir avec la plus grande discrétion et ne pas révéler sauf dans les cas et aux personnes déterminées par la loi, les secrets dont il est dépositaire du fait de ses activités professionnelles.

III.1.5. Le consultant immobilier est tenu de protéger le public contre toute pratique contraire à la présente déontologie.

A cet effet, il veillera à diffuser dans le public des informations objectives mettant en évidence :

- le rôle économique et social de la profession, la nature des services qu'elle peut rendre;
- les garanties offertes par les professionnels affiliés à des associations professionnelles reconnus, se soumettant ainsi volontairement à l'autorité des conseils de discipline;

II.2. Onverminderd de toepassing van de van kracht zijnde wetten en reglementen, bepaalt onderhavig reglement de regels van de plichtenleer die gelden voor de uitoefening van het beroep van vastgoedconsulent.

Dit reglement behelst de verplichtingen tegenover :

- het publiek;
- hun opdrachtgevers;
- hun cliënteel;
- hun confraters;
- de beoefenaars van aanverwante en nevenberoepen;
- zichzelf.

### III. VASTGOEDCONSULENT

#### III.1. Verplichtingen tegenover het publiek

III.1.1. De vastgoedconsulent, in al zijn deelberoepen, moet in de eerste plaats de in voege zijnde wetten en de regels van de plichtenleer eerbiedigen en in die geest :

a) de expansie bevorderen van de vastgoedsector, zowel met het oog op de valorisatie ervan op residentieel, industrieel, commercieel of landbouwkundig gebied, als op het verschaffen van betere levens- en arbeidsvoorwaarden aan de medemensen;

b) op elk ogenblik, in woord en daad, de goede faam van zijn beroep in eer houden. Hij moet zich onthouden van alles wat kan schaden aan de waardigheid en aan de eer van het beroep en onafgebroken ijveren om het prestige ervan te verhogen;

c) er over waken dat de bovenvermelde principes door al zijn medewerkers geëerbiedigd worden.

III.1.2. De vastgoedconsulent moet zijn immobiliënnactiviteit gewoonlijk en als hoofdberoep uitoefenen, tenzij hij afwijking ter zake heeft verkregen. Hij mag geen andere activiteiten uitoefenen — onverschillig of het al dan niet om een beroep gaat — die niet stroken met onderhavige plichtenleer.

Indien hij tijdelijk of permanent een andere activiteit uitoefent, mag hij hieraan geen ruchtbaarheid geven ter gelegenheid van de uitoefening van zijn vastgoedberoep. Hij mag evenwel al zijn activiteiten vermelden die rechtstreeks verband houden met of ondergeschikt zijn aan de vastgoedsector.

III.1.3. De vastgoedconsulent is verplicht in alle omstandigheden een beroepsaansprakelijkheidsverzekering te onderschrijven specifiek voor elke door hem uitgevoerde deeltaak.

III.1.4. Hij moet steeds de uiterste discretie in acht nemen en hij mag de geheimen waarvan hij kennis gekregen heeft ter gelegenheid van de uitoefening van zijn beroep, niet kenbaar maken tenzij in de gevallen en aan de personen die in de wet zijn vermeld.

III.1.5. De vastgoedconsulent moet het publiek beschermen tegen elke handelwijze die strijdig is met onderhavige plichtenleer.

In dat verband zorgt hij ervoor het publiek op objectieve wijze voor te lichten en duidelijk de aandacht te vestigen :

- op de economische en sociale rol van het beroep evenals op de aard van de diensten die dit beroep verleent;
- op de waarborgen verstrekt door de beoefenaars van de vastgoedberoepen die aangesloten zijn bij erkende beroepsorganisaties en die zich aldus vrijwillig onderwerpen aan het gezag van de tuchtraden;

— la justification des rémunérations perçues et de leurs variations en fonction de la nature des prestations à fournir.

III.1.6. Sa publicité doit être honnête, sans exagération. Elle doit être loyale à l'égard des confrères et digne afin de ne pas déconsidérer la profession.

### III.2. Obligations envers leurs commettants

III.2.1. Le consultant immobilier doit, dans toutes ses tâches professionnelles, respecter en premier lieu les lois en vigueur et les règles de déontologie et dans cet esprit servir de son mieux les intérêts de ses commettants.

III.2.2. Le consultant immobilier peut refuser une mission. Il peut interrompre une mission acceptée ou y mettre fin à tout moment à condition de ne pas user de ce droit à contretemps et méchamment. En ce cas il en avisera immédiatement son commettant.

III.2.3. Il constituera pour chaque affaire, un dossier aussi complet que possible.

III.2.4. Le consultant immobilier est responsable de tous les documents et actes reçus du commettant pour mener à bien sa mission. Il doit les restituer dès qu'il n'en a plus besoin.

Sous réserve des intérêts légitimes du commettant et/ou de la clientèle et au besoin avec les autorisations judiciaires requises, il peut déposer chez un notaire ou séquestre désigné, les documents en sa possession qui établiraient certains de ses droits à l'égard de son commettant et/ou client.

III.2.5. Les honoraires seront fixés en tenant compte des difficultés et des responsabilités réelles de la mission à accomplir.

Ils sont calculés d'après les barèmes nationaux officiels. Ces honoraires seront clairement précisés, de même que l'étendue et les limites de la mission dont le consultant immobilier est investi, dans un document *ad hoc*.

Le consultant immobilier s'interdit d'accepter une rémunération inférieure aux barèmes officiels, sauf justification fournie aux autorités responsables.

La T.V.A. est à charge du contractant auquel incombe le paiement des honoraires. Il n'est pas interdit en cas de réalisation d'une affaire dans des conditions particulièrement favorables au commettant, que celui-ci accorde au consultant immobilier un complément de rémunération.

III.2.6. La prise par le consultant immobilier de tout profit subreptice sous quelque forme que ce soit est strictement interdite.

III.2.7. De manière générale et sous réserve de ce qui est prévu ci-après au IV.3.1., il faut considérer comme contraire à la déontologie, la perception de toute rémunération à l'insu du commettant, sauf bien entendu, le partage éventuel de rémunération entre professionnels exerçant une même activité.

III.2.8. Toute forme de collusion avec quiconque est pareillement interdite.

— op de rechtvaardiging van de erelonen of vergoedingen waarvan het bedrag varieert volgens de aard van de prestaties welke dienen uitgevoerd te worden.

III.1.6. Zijn publiciteit moet op eerlijke wijze gevoerd worden, zonder overdrijving. Zij moet loyaal zijn tegenover de confraters en zij mag de waardigheid van het beroep niet in het gedrang brengen.

### III.2. Verplichtingen tegenover hun opdrachtgevers

III.2.1. De vastgoedconsulent, in al zijn deelberoepen, moet in de eerste plaats de in voege zijnde wetten en de regels van de plichtenleer eerbiedigen en in die geest de belangen van zijn opdrachtgevers naar best vermogen behartigen.

III.2.2. De vastgoedconsulent mag een bepaalde opdracht weigeren. Hij mag een opdracht die hij aanvaard heeft te allen tijde onderbreken of stopzetten op voorwaarde van dit recht geen ongelegen of moedwillig gebruik te maken. In dat geval moet hij evenwel onmiddellijk zijn opdrachtgever verwittigen.

III.2.3. Voor elke zaak opent hij een dossier dat zo volledig mogelijk moet zijn.

III.2.4. De vastgoedconsulent is verantwoordelijk voor alle documenten en akten die hij, met het oog op de afhandeling van de hem toevertrouwde zaak, van zijn opdrachtgever ontvangen heeft. Hij moet ze teruggeven zodra hij ze niet meer nodig heeft.

Onder voorbehoud van de rechtmatige belangen van de opdrachtgever en/of cliënteel en indien nodig, met de vereiste rechterlijke machtigingen, mag hij, indien hij stukken bezit welke kunnen dienen tot staving van bepaalde rechten die hij tegenover zijn opdrachtgever en/of cliënteel heeft, ze in bewaring geven aan een notaris of aan een aangeduid sekwester.

III.2.5. Voor het bepalen van het bedrag van het ereloon wordt rekening gehouden met de werkelijke aan de opdracht verbonden moeilijkheden en verantwoordelijkheden.

Het wordt berekend volgens de officiële nationale barema's. Het ereloon wordt samen met de juiste inhoud en de perken van de toevertrouwde opdracht, duidelijk vermeld in een document *ad hoc*.

De vastgoedconsulent gaat de verbintenis aan geen later loon te aanvaarden dan dat welke vastgesteld is in de officiële barema's, tenzij hij daarvoor aan de verantwoordelijke gezagdragers een rechtvaardiging verstrekt.

De B.T.W. en/of andere taksen vallen ten laste van de contractant die het ereloon moet betalen. Wanneer een zaak buitengewoon voordelig gerealiseerd wordt, is het de opdrachtgever niet verboden aan de vastgoedconsulent een bijkomend ereloon te betalen.

III.2.6. Een zaak waarbij een vastgoedconsulent op bedrieglijke wijze onder welke vorm ook enig profijt ontvangt, is ten strengste verboden.

III.2.7. In het algemeen en onder voorbehoud van hetgeen voorzien werd hierna onder IV.3.1., moet beschouwd worden als zijnde strijdig met de plichtenleer, het ontvangen van elke beloning buiten weten van de opdrachtgever, behalve natuurlijk wanneer het gaat om een eventuele verdeling van het ereloon tussen vakmensen die hetzelfde beroep uitoefenen.

III.2.8. Elke heimelijke verstandhouding met om het even welke derde is eveneens verboden.

### III.3. Obligations envers leur clientèle

III.3.1. Le consultant immobilier doit, dans toutes ses tâches professionnelles, respecter en premier lieu les lois en vigueur et les règles de déontologie et dans cet esprit satisfaire les besoins et les préoccupations de sa clientèle.

III.3.2. Le consultant immobilier apporte à son client le concours de son avoir, de son dévouement et de son expérience.

Il veille à l'équité de l'opération.

Il doit utiliser des contrats clairs et non équivoques.

### III.4. Obligations envers leurs confrères

Le consultant immobilier doit avoir le souci de manifester et de développer des liens de confraternité à l'égard de ses collègues.

Il doit être objectif et courtois dans les jugements qu'il peut être amené à formuler tant à l'égard de ses confrères que des représentants des professions connexes.

III.4.2. L'activité immobilière se situant au sein d'une économie à base de libre concurrence, permet au consultant immobilier :

— d'utiliser, pour la recherche, la prospection de la clientèle, toutes méthodes de démarchage, de propagande, de publicité ou de négociation qu'il lui plaît d'adopter pour autant que dans leur esprit et dans leur forme, elles soient en harmonie avec le présent règlement;

— d'exercer la profession dans tout le pays et dans ceux auxquels les accords internationaux donnent le libre accès professionnel, en respectant les règlements et usages y d'application;

— de collaborer ou de s'associer librement avec d'autres consultants immobiliers pour l'accomplissement d'une mission déterminée ou de façon durable, pour l'exercice général de la profession, sauf ce qui est dit ci-après sous III.4.3.;

III.4.3. Il est interdit à tout consultant immobilier :

a) de jouer le rôle d'intermédiaire entre ses confrères;

b) de nuire ou de tenter de nuire à un confrère par tout agissement déloyal et notamment en débauchant ou en tentant de débaucher sa clientèle ou en soutirant des renseignements concernant ses méthodes de travail;

c) toutes paroles ou actes, démarches ou manœuvres déshonorantes préjudiciables aux intérêts matériels ou au crédit moral d'un confrère;

d) de solliciter l'engagement à son service d'un employé ou d'un collaborateur d'un confrère, sans en avertir ce dernier;

e) de divulguer des renseignements qui lui ont été donnés à titre confidentiel par un confrère;

f) de profiter d'un renseignement donné par un confrère pour tâcher de traiter une affaire au détriment de ce dernier;

g) toute tentative de ne pas partager équitablement une rémunération avec un confrère ou en vue de ne pas transmettre la part qui lui revient;

h) toute forme de collaboration ou d'association avec un confrère ne répondant pas aux critères de moralité exigés dans la profession, ou frappé d'une mesure disciplinaire prise par une autorité qualifiée, et ce, pendant toute la durée de la sanction;

### III.3. Verplichtingen tegenover hun cliënteel

III.3.1. De vastgoedconsulent, in al zijn deelberoepen, moet in de eerste plaats de in voege zijnde wetten en de regels van de plichtenleer eerbiedigen en in die geest al het mogelijke doen om de behoeften en de verlangens van zijn cliënteel te voldoen.

III.3.2. De vastgoedconsulent staat zijn cliënteel bij met zijn kennis, zijn toewijding en zijn ervaring.

Hij zorgt ervoor dat de verrichting op rechtvaardige wijze geschiedt.

Hij moet contracten gebruiken die duidelijk en ondubbelzinnig opgesteld zijn.

### III.4. Verplichtingen tegenover hun confraters

III.4.1. De vastgoedconsulent moet erover waken de confraternele banden met zijn confraters te onderhouden en te verstevigen.

Wanneer hij een oordeel dient te geven over zijn confraters of over beoefenaars van aanverwante en nevenberoepen, moet hij dit doen op hoofse en objectieve wijze.

III.4.2. Daar de vastgoedactiviteit haar plaats inneemt in het kader van een economisch systeem dat gebaseerd is op de vrije mededinging, mag de vastgoedconsulent :

— voor het opsporen en de prospectie van cliënteel naar goeddenken, elke methode aanwenden inzake contactname, propaganda, publiciteit en onderhandeling, voor zover de geest en de vorm van die methodes stroken met het onderhavige reglement;

— zijn beroep uitoefenen in gans het land alsook in de landen waar de internationale akkoorden die vrije vestiging toelaten, mits eerbiediging van de reglementen en de gebruiken aldaar;

— vrij samenwerken of een associatie oprichten met andere vastgoedconsulenten, hetzij met het oog op een bestendige uitoefening van de algemene beroepsactiviteiten, onverminderd hetgeen hierna onder III.4.3. is vermeld.

III.4.3. Het is de vastgoedconsulent verboden :

a) als tussenpersoon op te treden tussen zijn confraters;

b) in woord en daad, enig nadeel te berokkenen aan een confrater door elke oneerlijke mededinging te stellen en namelijk een poging te doen hem zijn cliënteel te ontnemen en inlichtingen in te winnen met het doel zijn werkmethodes te kennen;

c) hetzij door middel van woorden of daden, hetzij door middel van eerovende praktijken of manœuvres een confrater te schaden in zijn materiële belangen of zijn moreel krediet;

d) een bediende of medewerker aan te werven die tewerkgesteld zijn bij een confrater, zonder hem hierover te raadplegen;

e) inlichtingen bekend te maken die hem confidentieel door een confrater verstrekt zijn;

f) gebruik te maken van inlichtingen die hem door een confrater verstrekt zijn om een zaak af te sluiten ten nadele van die confrater;

g) een poging te doen om het ereloon niet te delen met een confrater of om hem het deel niet te betalen dat hem toekomt;

h) om het even welke samenwerkings- of associatieovereenkomst aan te gaan met een confrater die niet voldoet aan de door het beroep vereiste moraliteitscriteria of tegen wie, door de bevoegde overheden, een tuchtstraf werd uitgesproken en dit tijdens gans de duurtijd van de sanctie;



i) de traiter une opération quelconque, pendant le délai d'un an, avec toute personne ayant été cliente de son ancien employeur, dans le cas où il aurait quitté celui-ci pour s'établir à son compte, même stagiaire.

III.4.4. Toute affaire immobilière proposée à un confrère doit, à moins que celui-ci ne se déclare d'accord d'y renoncer, être couverte par un contrat formel au bénéfice du proposant. Ce dernier doit être tenu au courant.

III.4.5. Lorsque plusieurs consultants immobiliers exécutent en commun une mission, ils prennent dès la mise en commun de l'opération, un accord concernant le partage des rémunérations et des débours.

A défaut d'accord, les frais et débours ainsi que les rémunérations seront réputés devoir être partagés par parts égales entre eux.

III.4.6. La répartition entre consultants immobiliers des rémunérations et débours est à faire par les intéressés, et non à l'intervention de leurs commettants.

III.4.7. En cas de conflit entre consultants immobiliers, ils se soumettront aux décisions de l'instance arbitraire compétente.

### III.5. Obligations envers des représentants de professions connexes ou voisines

III.5.1. Les professions connexes sont représentées notamment par les notaires, les architectes, les constructeurs de travaux publics et privés, les marchands de biens, les géomètres, les promoteurs et lotisseurs agissant pour leur propre compte.

Ces professions connexes sont soumises à leurs propres règles, écrites ou non, de déontologie. Les consultants immobiliers doivent avoir le souci permanent de ne pas porter atteinte aux droits réservés par voie législative aux autres professions organisées, agissant dans le cadre de leur déontologie.

III.5.2. Si un litige survient entre des confrères appartenant à des associations professionnelles différentes, il sera soumis à l'arbitrage de trois arbitres dont un choisi par chacun des intéressés, le troisième étant désigné par les deux premiers.

### III.6. Obligations envers eux-mêmes

III.6.1. Le consultant immobilier doit s'appliquer à acquérir, parfaire et tenir à jour une connaissance aussi étendue que possible, non seulement de tous les domaines (technique, juridique, fiscal, économique, social ou autres) de sa profession, mais encore des domaines propres aux professions connexes et voisines.

III.6.2. Le consultant immobilier veillera à ce que ses techniques de travail et son organisation soient aussi perfectionnées que possible, afin d'atteindre un maximum d'efficacité et de rapidité.

III.6.3. Le consultant immobilier doit toujours agir avec le maximum de diligence dans l'exécution des missions qui lui sont confiées.

S'il ne s'estime pas assez compétent pour assurer ou faire assurer le service demandé dans les délais normaux, soit par lui-même, soit par son personnel, soit par des confrères, il doit refuser la mission proposée.

i) gedurende één jaar, om het even welke zaak af te sluiten met elke persoon die cliënt geweest is van zijn gewezen werkgever, indien hij deze werkgever verlaten heeft om zich zelfstandig te vestigen, zelfs in de hoedanigheid van stagiair.

III.4.4. De vastgoedconsulent die aan een confrater een zaak voorstelt moet in elk geval zelf over een uitdrukkelijke opdracht beschikken, tenzij deze confrater akkoord gaat om hiervan af te zien. De voorsteller moet op de hoogte gehouden worden van het verloop van de zaak.

III.4.5. Wanneer verschillende vastgoedconsulenten samen een opdracht uitvoeren, treffen zij bij de aanvang van de gemeenschappelijke zaak een overeenkomst over de verdeling van het ereloon en de kosten.

Indien zij geen overeenkomst getroffen hebben, wordt aangenomen dat de kosten, de uitgaven en de erelonen bij gelijke delen onder allen moeten verdeeld worden.

III.4.6. De verdeling van het ereloon en de kosten tussen vastgoedconsulenten geschiedt door de betrokkenen zelf zonder tussenkomst van hun opdrachtgevers.

III.4.7. Wanneer een geschil rijst tussen vastgoedconsulenten onderling, moet hij zich onderwerpen aan de uitspraak van de bevoegde scheidsrechterlijke instellingen.

### III.5. Verplichtingen tegenover de beoefenaars van aanverwante en nevenberoepen

III.5.1. Tot de nevenberoepen behoren onder meer de notarissen, de architecten, de constructeurs van openbare en private bouwwerken, de handelaars in goederen, de landmeters, de promotors en de verkavelaars die voor eigen rekening werken.

Deze nevenberoepen beschikken over hun eigen beroepspluchtenregels die al dan niet geschreven zijn. De vastgoedconsulenten moeten er steeds over waken geen inbreuk te plegen op de rechten die, langs wettelijke weg, aan de vertegenwoordigers van de andere beroepen verleend zijn wanneer zij overeenkomstig hun plichtenleer optreden.

III.5.2. Indien dergelijk geschil zich voordoet tussen confraters die tot verschillende beroepen behoren, wordt het onderworpen aan de scheidsrechterlijke uitspraak van drie scheidsrechters waarvan elke betrokkene er een gekozen heeft en waarvan de derde voorzitter werd door de twee eerste.

### III.6. Verplichtingen tegenover zichzelf

III.6.1. De vastgoedconsulent moet zich inspannen om een zo ruim mogelijke kennis te verwerven, te vervolmaken en bij te houden, niet alleen van alle aspecten van zijn beroep (technisch, juridisch, fiscaal, economisch, sociaal, enz.) maar eveneens van de problemen die eigen zijn aan de aanverwante en nevenberoepen.

III.6.2. De vastgoedconsulent zorgt ervoor dat zijn werkmethode en zijn organisatie zo volmaakt mogelijk zijn, hetgeen hem toelaat op uiterst doeltreffende en snelle wijze op te treden.

III.6.3. De vastgoedconsulent moet de hem toevertrouwde opdrachten zo spoedig mogelijk uitvoeren.

Hij moet de hem aangeboden opdracht weigeren indien hij van oordeel is dat hij niet over de nodige bekwaamheid beschikt om, binnen een normale tijdsduur, de gevraagde opdracht zelf uit te voeren of te doen uitvoeren door zijn personeel, of door zijn confraters.

III.6.4. Le consultant immobilier qui se donne à connaître au public en qualité de prestataire de services pour compte de tiers, ne peut exercer simultanément les activités de marchand de biens, promoteur ni lotisseur. Il lui est interdit de prendre un intérêt personnel direct ou indirect autre que sous forme des honoraires officiels dans une opération qui lui est confiée, sauf à en avertir préalablement la partie en cause et à en obtenir accord formel.

#### IV. CONSULTANT IMMOBILIER — COURTIER

Ce chapitre ne porte que sur les prescriptions qui complèteraient éventuellement celles déjà énoncées sous III.

##### IV.1. Obligations envers le public

IV.1.1. Le courtier immobilier est tenu de protéger le public contre toute pratique contraire à la présente déontologie. A cet effet, il veillera à diffuser dans le public des informations objectives mettant en évidence les avantages résultant, pour le client, des missions « en exclusivité » consenties à un consultant immobilier de choix, pour un temps limité.

IV.1.2. Le courtier immobilier ne fera de publicité que nantie d'une mission de négociation; la publicité par voie d'affiches ou de panneaux apposés sur le bien exigera l'accord du propriétaire ou de son mandataire. Le prix spécifié dans la publicité sera toujours celui fixé de commun accord avec le propriétaire comme prix d'offre.

IV.1.3. Le courtier immobilier qui perçoit un acompte ou des fonds provenant d'une transaction immobilière éventuelle, doit obligatoirement en faire le dépôt soit par virement en compte en banque spécial, soit entre les mains du notaire instrumentant, le plus rapidement possible, ce en attendant la création et constitution d'un fonds commun de garantie et de cautionnement des consultants immobiliers. Il peut en déduire le montant de sa rémunération.

##### IV.2. Obligations envers leurs commettants

IV.2.1. Le courtier immobilier apporte à son commettant le concours de son avoir, de son dévouement, de son expérience. Il veille à l'équité de l'opération. Il doit utiliser des contrats clairs et non équivoques.

IV.2.2. Lorsqu'on lui confie un bien, le courtier immobilier ne manquera pas de faire connaître en toute sincérité et objectivité la valeur de ce bien. Il interrogera, dès la naissance de l'opération, le propriétaire sur toutes circonstances particulières qui peuvent avantager et surtout grever le bien qui fait l'objet du projet d'opération.

IV.2.3. Il tiendra périodiquement son commettant au courant de ses démarches et de leurs résultats.

IV.2.4. La durée d'exclusivité d'une mission est toujours établie par écrit.

IV.2.5. Toute option ou cession d'option qui a pour effet de s'assurer ou d'assurer à autrui un profit subreptice est strictement interdite.

III.6.4. De vastgoedconsulent die zich aan het publiek voorstelt als dienstverlener voor rekening van derden, mag niet terzelfder tijd voor eigen rekening als handelaar in onroerende goederen, als promotor of als verkavelaar optreden. Hij mag buiten het officieel ereloon noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks een persoonlijk belang hebben in een transactie die hem toevertrouwd is, tenzij de betrokken partij hiervan vooraf in kennis gesteld werd en zij uitdrukkelijk haar akkoord heeft gegeven.

#### IV. VASTGOEDCONSULENT — VASTGOEDMAKELAAR

Dit hoofdstuk behelst enkel eventuele bijkomende en aanvullende voorschriften, complementair aan deze reeds vermeld onder III.

##### IV.1. Verplichtingen tegenover het publiek

IV.1.1. De vastgoedmakelaar moet het publiek beschermen tegen elke handelswijze die strijdig is met onderhavige plichtenleer. In dit verband zorgt hij er voor het publiek op objectieve wijze voor te lichten en duidelijk de aandacht te vestigen op de voordelen die een cliënt heeft wanneer hij aan een bekwaam beoefenaar van een immobiliënberoep, voor een beperkte duur, een exclusieve opdracht verleent.

IV.1.2. De vastgoedmakelaar mag alleen publiciteit voeren wanneer hij een opdracht ontvangen heeft om als tussenpersoon op te treden; op het goed mogen alleen aanplakbrieven en publiciteit worden aangebracht indien de eigenaar of zijn gemachtigde het daarmee eens is. De in de publiciteit vermelde prijs moet steeds de prijs zijn die in gemeenschappelijk overleg met de opdrachtgever is vastgesteld.

IV.1.3. De vastgoedmakelaar die bij een eventuele vastgoedtransactie een voorschot of geldsom ontvangt, is verplicht dit bedrag zo spoedig mogelijk te overhandigen, hetzij aan de instrumenterende notaris, hetzij door storting op een speciale rekening bij een bankinstelling, dit in afwachting van de oprichting van het gemeenschappelijk waarborgfonds van de vastgoedconsulenten. Hij mag het bedrag van zijn ereloon van die som inhouden.

##### IV.2. Verplichtingen tegenover hun opdrachtgevers

IV.2.1. De vastgoedmakelaar staat zijn opdrachtgever bij met zijn kennis, zijn toewijding en zijn ervaring. Hij zorgt ervoor dat de verrichting op rechtvaardige wijze geschiedt. Hij moet kontrakten gebruiken die duidelijk en ondubbelzinnig opgesteld zijn.

IV.2.2. Wanneer hem de verkoop van een goed toevertrouwd wordt, moet de vastgoedmakelaar aan de opdrachtgever oprecht en objectief de waarde van het goed mededelen. Hij moet, van bij de aanvang van de zaak, de opdrachtgever ondervragen over al de bijzondere omstandigheden die pleiten in het voordeel of vooral in het nadeel van het goed dat deze laatste wenst te vervreemden of waarvan hij rechten wenst af te staan.

IV.2.3. Hij moet geregeld zijn opdrachtgever op de hoogte houden van de gedane stappen en van de bereikte resultaten.

IV.2.4. De duur van een opdracht met exclusiviteit moet steeds schriftelijk vastgesteld worden.

IV.2.5. Elke optie of elke afstand van een optie die ertoe strekt zichzelf of iemand anders op bedrieglijke wijze een voordeel te doen toekennen, is ten strengste verboden.

*IV.3. Obligations envers leur clientèle*

IV.3.1. Sauf usage contraire reconnu, repris au barème national officiel, le courtier immobilier ne pourra recevoir de rémunération que d'une seule partie, en principe du commettant-vendeur ou -bailleur; il peut en être dérogé par convention spéciale justifiée par des circonstances inhabituelles qui sont à porter à la connaissance des parties contractantes.

*IV.4. Obligations envers leurs confrères*

Pas de spécifications complémentaires.

*IV.5. Obligations envers les représentants des professions connexes et voisines*

Pas de spécifications complémentaires.

*IV.6. Obligations envers eux-mêmes*

Pas de spécifications complémentaires.

**V. CONSULTANT IMMOBILIER — SYNDIC**

Ce chapitre ne porte que sur les prescriptions qui complèteraient éventuellement celles déjà énoncées sous III.

*V.1. Obligations envers le public*

V.1.1. Le syndic prendra l'initiative de se faire seconder par des personnes plus compétentes, dans les circonstances où ses connaissances seraient insuffisantes, ceci afin de remplir sa mission d'une façon précise et complète.

*V.2. Obligations envers leurs commettants***V.2.1. Obligations administratives**

V.2.1.1. Chaque mission fait l'objet d'une convention écrite, cette convention doit spécifier:

- l'objet;
- les parties;
- le début et la durée de la convention;
- les modalités mutuelles de congé;
- l'énoncé des prestations ordinaires et extraordinaires;
- les rémunérations des prestations ordinaires et extraordinaires;
- les modalités de reprise;
- les procurations;
- les modalités de décharge.

V.2.1.2. Le syndic agit conformément à un cahier des charges détaillé spécifiant au minimum les stipulations suivantes:

a) chaque bâtiment doit faire l'objet d'un compte bancaire distinct, dont le syndic est le seul habilité à signer. Lors d'un changement de syndic un nouveau compte bancaire sera ouvert;

*IV.3. Verplichtingen tegenover hun cliënteel*

IV.3.1. Behoudens andersluidend erkend gebruik, opgenomen in de officiële nationale barema's, mag de vastgoedmakelaar slechts van één enkele partij een ereloon ontvangen, dit is in principe van de opdrachtgever-verkoper of -verhuurder; hiervan kan worden afgeweken door middel van een uitdrukkelijke overeenkomst die verantwoordt wordt door speciale omstandigheden welke moeten ter kennis gebracht worden van de kontrakterende partijen.

*IV.4. Verplichtingen tegenover hun confraters*

Geen speciale aanvullingen.

*IV.5. Verplichtingen tegenover de beoefenaars van aanverwante en nevenberoepen*

Geen speciale aanvullingen.

*IV.6. Verplichtingen tegenover zichzelf*

Geen speciale aanvullingen.

**V. VASTGOEDCONSULENT — SYNDICUS**

Dit hoofdstuk behelst enkel eventuele bijkomende en aanvullende voorschriften, komplementair aan deze reeds vermeld onder III.

*V.1. Verplichtingen tegenover het publiek*

V.1.1. De syndicus zal, op eigen initiatief, zich steeds laten bijstaan door meer bevoegde personen bij omstandigheden waarbij zijn kennis niet toereikend zou zijn, dit om zijn taak juist en volledig te kunnen verrichten.

*V.2. Verplichtingen tegenover hun opdrachtgevers***V.2.1. Administratieve verplichtingen:**

V.2.1.1. Elke opdracht maakt het voorwerp uit van een geschreven overeenkomst. Deze overeenkomst dient te vermelden:

- het voorwerp;
- de partijen;
- de aanvang en de duur van de overeenkomst;
- de ontslag-modaliteiten wederzijds;
- de omschrijving van de gewone en buitengewone prestaties;
- de vergoedingen voor de gewone en buitengewone prestaties;
- de overname-modaliteiten;
- de volmachten;
- de décharge-modaliteiten.

V.2.1.2. De syndicus handelt volgens een nauwkeurig omschreven lastenboek dat minimaal volgende bepalingen omvat:

a) elk gebouw dient een bankrekening te hebben, waarvan de syndicus de enige handtekeninggerechtigde is. Bij verandering van syndicus zal een nieuwe bankrekening dienen geopend te worden;

b) le syndic effectue les paiements à charge de la communauté des propriétaires, uniquement sur présentation de pièces justificatives au nom de cette même communauté;

c) le décompte des frais d'habitation et de consommation s'établira au moins une fois par an et comprendra au minimum:

— le tableau détaillé des frais par clef de répartition et par espèce de dépenses et par pièce justificative;

— le compte individuel par clef de répartition ou par espèce de dépenses par propriétaire;

d) le suivi financier: un extrait de compte individuel sera élaboré au moins une fois par trimestre;

e) les travaux non budgétisés auparavant feront toujours l'objet d'un budget séparé.

V.2.1.3. Le syndic de copropriété est le seul qui présente et qui engage la communauté, sauf stipulations contraires reprises à l'acte de base.

#### V.2.1.4. Archives

Le syndic conservera en toutes circonstances les documents de base suivants:

- plans;
- acte de base;
- rapports annuels.

Le dossier financier sera conservé au moins pendant cinq années, sauf autres stipulations légales. En cas de changement de syndic, les documents de la copropriété seront transmises à ses successeurs.

#### V.2.2. Obligations financières

V.2.2.1. Outre les obligations financières déjà reprises sous V.2.1.2. (cahier des charges), le syndic est également chargé envers le conseil de gestion de:

- l'élaboration annuelle du budget des dépenses;
- l'élaboration du bilan comptable du bâtiment.

#### V.2.2.2. .

#### V.2.3. Obligations techniques

V.2.3.1. Le syndic prendra les dispositions nécessaires pour effectuer régulièrement un contrôle des parties communes du bâtiment. Il en fait rapport au moins lors de l'assemblée annuelle statutaire.

V.2.3.2. Le syndic informera la communauté des propriétaires des prescriptions légales qui les intéressent, et il l'obligera à les respecter.

V.2.3.3. Le syndic ne confiera des travaux qu'à des personnes ou firmes en règle avec les normes légales.

V.2.3.4. Les livraisons et travaux importants feront toujours l'objet de commandes écrites signées par le syndic au nom et pour compte de la communauté.

V.2.3.5. Le syndic fera couvrir suffisamment tous risques du bâtiment lui confié.

#### V.3. Obligations envers leur clientèle

V.3.1. Le syndic de copropriété devra toujours avoir une attitude neutre envers les copropriétaires.

b) de syndicus verricht de betalingen ten laste van de gemeenschap van eigenaars, enkel op voorlegging van bewijskrachtige stukken op naam van diezelfde gemeenschap;

c) de afrekening van de bewonings-, verbruiks- en andere gemeenschappelijke kosten zullen minstens eenmaal per jaar geschieden en minimaal omvatten:

— de gedetailleerde kostenopgave per verdeelsleutel en per kostensoort en per bewijskrachtig stuk;

— de individuele rekening per verdeelsleutel of kostensoort per eigenaar;

d) de financiële opvolging: een individueel rekeninguittreksel zal minimaal eenmaal per trimester opgesteld worden;

e) de niet bij voorbaat begrote werken zullen steeds het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke budgettering.

V.2.1.3. De syndicus van medeëigendommen is de enige die de gemeenschap vertegenwoordigt en vindt, behoudens andersluidende bepalingen vervat in de basisakte.

#### V.2.1.4. Archivering:

De syndicus zal ten allen tijde navolgende basisdocumenten bewaren:

- plannen;
- basisakte;
- jaarveslagen.

Het financieel dossier zal minstens gedurende vijf jaar worden bijgehouden, behoudens andersluidende wettelijke verplichtingen.

#### V.2.2. Financiële verplichtingen:

V.2.2.1. Boudens de financiële verplichtingen reeds vervat hiervoor onder V.2.1.2 (lastenboek), dient de syndicus ten overstaan van de raad van bestuur eveneens in te staan voor:

- het jaarlijks opmaken van een kostenbegroting;
- de balans van de residentiële boekhouding.

V.2.2.2. De syndicus zal alle *ristorno's* aanvaarden in voordeel van de medeëigendommen, tenzij het supercommissielonen betreffen die voortvloeien uit groepscontracten.

#### V.2.3. Technische verplichtingen:

V.2.3.1. De syndicus zal de passende maatregelen treffen om een regelmatig toezicht uit te oefenen op de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Hij brengt hieromtrent verslag uit van de toestand minstens op de jaarlijkse statutaire vergadering.

V.2.3.2. De syndicus zal de gemeenschap van eigenaars inlichten omtrent alle wettelijke voorschriften die hen aanbelangen, en hen verplichten deze na te leven.

V.2.3.3. De syndicus zal enkel werken toekennen aan personen of firma's die aan de wettelijke normen voldoen.

V.2.3.4. Belangrijke leveringen en werken zullen steeds het voorwerp uitmaken van schriftelijke bestellingen getekend door de syndicus namens en voor rekening van de gemeenschap.

V.2.3.5. De syndicus zal alle risicodragende facetten van het hem toevertrouwde gebouw degelijk laten verzekeren.

#### V.3. Verplichtingen tegenover hun cliënteel

V.3.1. De syndicus van medeëigendommen moet een neutraal standpunt innemen ten overstaan van de medeëigenaars.

En cas de litige entre copropriétaires, il aura une attitude objective et conciliante.

V.3.2. Nonobstant le fait que le syndic n'est qu'à la disposition des copropriétaires, il devra :

a) quand même veiller à ce que tout occupant (propriétaire et/ou locataire) soit au courant des affaires qui les intéressent directement, notamment en matière de sécurité, d'exécution de travaux, etc.;

b) n'ouvrir la porte d'une partie de propriété privative que moyennant accord préalable et écrit du propriétaire de cette clef ou sur commande de l'autorité et en sa présence.

#### V.4. Obligations envers leurs confrères

V.4.1. Il est interdit au syndic de faire de la prospection déloyale auprès de copropriétaires qui se sont déjà contractuellement engagés auprès d'un confrère.

V.4.2. Le syndic appliquera les barèmes nationaux officiels. Si, lors d'une reprise d'un bâtiment, le tarif appliqué par le syndic sortant est trop bas, le nouveau syndic s'adaptera progressivement au tarif national préconisé sur une période de maximum trois ans.

V.4.3. Dans la présentation de la tarification et de la prestation de services, seules les prestations ordinaires peuvent y figurer, telles que décrites par les règles professionnelles.

#### V.5. Obligations envers les représentants des professions connexes et voisins.

V.5.1. Le syndic de copropriété accepte aux assemblées générales les régisseurs agissant en tant que représentants-mandataires d'une copropriété.

V.5.2. Le syndic accepte :

a) après constitution d'une communauté, une première mission qui pourra être limitée par l'assemblée générale à quatre ans;

b) lors de l'aliénation d'une partie construite, de remettre au notaire instrumentant et à sa demande, les copies des pièces d'archives de cette partie déterminée. Ceci moyennant application du tarif;

c) à la demande d'un confrère-courtier ou régisseur, de donner les informations requises lors de mise en vente ou en location, entre autres en ce qui concerne les modalités d'occupation et de décompte, sans caractère privé ou confidentiel.

#### V.6. Obligations envers eux-mêmes

Pas de spécifications complémentaires.

### VI. CONSULTANT IMMOBILIER — REGISSEUR

Ce chapitre ne porte que sur les prescriptions qui complèteraient éventuellement celles déjà énoncées sous III.

#### VI.1. Obligations envers le public

VI.1.1. Le régisseur prendra l'initiative de se faire seconder par des personnes plus compétentes, dans les circonstances où ses connaissances seraient insuffisantes, ceci afin de remplir sa mission d'une façon précise et complète.

Bij geschillen tussen medeëigenaars onderling zal hij een objectieve en verzoenende houding aannemen.

V.3.2. Alhoewel de syndicus slechts in dienst staat van de medeëigenaars, zal hij :

a) er toch over waken dat alle bewoners (eigenaars en/of huurders) op de hoogte zijn van de zaken die hen rechtstreeks aanbelangen, zoals ondermeer inzake veiligheid, uitvoering van werken, enz.

b) de deur van een privaat eigendoms gedeelte slechts openen mits voorafgaand schriftelijke toestemming van de eigenaar van de sleutel, of op bevel van de overheid en in hun bijzijn.

#### V.4. Verplichtingen tegenover hun confraters

V.4.1. Het is de syndicus verboden oneerlijke prospectie te voeren bij medeëigenaars die reeds kontraktueel verbonden zijn bij een konfrater.

V.4.2. De syndicus zal de officiële nationale barema's toepassen. Indien bij overname van een gebouw het door de uittredende syndicus toegepaste barema te laag is, zal de nieuwe syndicus zich geleidelijk aan het vooropgesteld nationaal tarief aanpassen over een periode van maximaal drie jaar.

V.4.3. In de voorstelling van de tarificatie en dienstverlening mogen enkel de gewone prestaties vervat zijn, zoals omschreven door de beroepsregels.

#### V.5. Verplichtingen tegenover de beoefenaars van aanverwante en nevenberoepen

V.5.1. De syndicus aanvaardt op de algemene vergadering een rentmeester als vertegenwoordiger-volmachtdrager van een medeëigenaar.

V.5.2. De syndicus aanvaardt :

a) na het ingaan van de gemeenschap, een eerste opdracht die door de algemene vergadering kan worden beperkt tot vier jaar;

b) bij vervreemding van een bouwdeel, aan de instrumenterende notaris en op zijn aanvraag, de kopieën van de stukken van de archivering van dit bepaald bouwdeel, door te geven. Dit, mits mogelijkheid van toepassing van het tarief;

c) op aanvraag van een kollega-makelaar of rentmeester, de nodige inlichtingen te verstrekken bij verkoop of verhuring, onder meer voor wat betreft bewonings- en afrekeningsmodaliteiten, zonder privaat of vertrouwelijk karakter.

#### V.6. Verplichtingen tegenover zichzelf

Geen speciale aanvullingen.

### VI. VASTGOEDCONSULENT — RENTMEESTER

Dit hoofdstuk behelst enkel eventuele bijkomende en aanvullende voorschriften, complementair aan deze reeds vermeld onder III.

#### VI.1. Verplichtingen tegenover het publiek

VI.1.1. De rentmeester zal, op eigen initiatief, zich steeds laten bijstaan door meer bevoegde personen bij omstandigheden waarbij zijn kennis niet toereikend zou zijn, dit om zijn taak juist en volledig te kunnen verrichten.

## VI.2. Obligations envers leurs commettants

### VI.2.1. Obligations administratives:

VI.2.1.1. Chaque mission fait l'objet d'une convention écrite. Cette convention doit spécifier:

- l'objet,
- les parties,
- le début et la durée de la convention,
- les modalités mutuelles de renon,
- l'énoncé des prestations,
- la rémunération des prestations,
- les procurations.

VI.2.1.2. Le régisseur agit conformément à un cahier des charges détaillé spécifiant au minimum les stipulations suivantes:

a) l'ouverture obligatoire d'un compte bancaire distinct, hors sa comptabilité personnelle, pour sauvegarder sa clientèle,

b) le régisseur effectue les paiements à charge du commettant, uniquement sur présentation de pièces justificatives au nom de ce dernier,

c) le transfert des sommes reçues, sous déduction des frais à décompter,

d) tout travail important, à raison de maximum un mois de loyer, est soumis pour approbation et approvisionnement séparé au commettant, à l'exception des travaux urgents.

VI.2.1.3. Le régisseur peut représenter son commettant dans les termes de la procuration reçue, à l'assemblée générale de copropriété. Le régisseur peut également représenter son commettant en justice.

### VI.2.1.4. Archives:

Le régisseur conservera tous documents jusqu'à un an après clôture du dossier, sauf autres stipulations légales. En cas de changement de régisseur, ou de fin de contrat, il transmettra tous les documents nécessaires à la reprise de dossier.

### VI.2.2. Obligations financières

VI.2.2.1. Le régisseur acceptera toute ristourne en faveur de son commettant, sauf s'ils'agit de supercommissions découlant de contrats de groupe.

### VI.2.3. Obligations techniques

VI.2.3.1. Le régisseur prendra les dispositions nécessaires pour effectuer régulièrement un contrôle des bâtiments qui lui sont confiés. Il fera régulièrement rapport auprès de son commettant.

VI.2.3.2. Les livraisons et travaux importants feront toujours l'objet de commandes écrites signées par le régisseur au nom et pour compte de son commettant.

VI.2.3.3. Le régisseur ne commandera des travaux qu'à des personnes ou firmes en règle avec les prescriptions légales.

VI.2.3.4. Le régisseur vérifiera toujours si les bâtiments qui lui sont confiés, sont couverts par des assurances légalement prescrites.

## VI.2. Verplichtingen tegenover hun opdrachtgevers

### VI.2.1. Administratieve verplichtingen:

VI.2.1.1. Elke opdracht maakt het voorwerp uit van een geschreven overeenkomst. Deze overeenkomst dient te vermelden:

- het voorwerp;
- de partijen;
- de aanvang en de duur van de overeenkomst;
- de ontslag-modaliteiten wederzijds;
- de omschrijving van de prestaties;
- de vergoeding van de prestaties;
- de volmachten.

VI.2.1.2. De rentmeester handelt volgens een nauwkeurig omschreven lastenboek dat minimaal volgende bepalingen omvat:

a) het verplicht openen van een rentmeester-bankrekening, buiten boekhouding van zijn bedrijf, ter vrijwaring van de cliënteel;

b) de rentmeester verricht de betalingen ten laste van de opdrachtgever, enkel op voorlegging van bewijskrachtige stukken op diens naam;

c) de overdracht der ontvangen gelden gebeurt volgens de schriftelijk ter zake overeengekomen modaliteiten, onder aftrek van de te verrekenen kosten;

d) elke belangrijk werk, dat de waarde van een maand huurgeld te boven gaat, wordt ter goedkeuring aan de opdrachtgever voorgelegd voor aparte provisionering, met uitzondering van dringende noodzakelijke werken.

VI.2.1.3. De rentmeester mag zijn opdrachtgever vertegenwoordigen, binnen zijn ontvangen mandaat, op de algemene vergadering van medeëigendom. De rentmeester mag zijn opdrachtgever eveneens in rechte vertegenwoordigen.

### VI.2.1.4. Archivering:

De rentmeester zal alle documenten moeten bewaren tot één jaar na het afsluiten van het dossier, behoudens andersluidende wettelijke verplichtingen.

### VI.2.2 Financiële verplichtingen:

VI.2.2.1. De rentmeester zal alle ristorno's aanvaarden in voordeel van de opdrachtgever, tenzij het supercommissielonen betreffen die voortvloeien uit groepscontracten.

### VI.2.3. Technische verplichtingen:

VI.2.3.1. De rentmeester zal de passende maatregelen treffen om een regelmatig toezicht uit te oefenen op de hem toevertrouwde onroerende goederen. Hij brengt hieromtrent regelmatig verslag uit aan zijn opdrachtgever.

VI.2.3.2. Belangrijke leveringen en werken zullen steeds het voorwerp uitmaken van schriftelijke bestellingen getekend door de rentmeester namens en voor rekening van zijn opdrachtgever.

VI.2.3.3. De rentmeester zal enkel werken toekennen aan personen of firma's die aan de wettelijke normen voldoen.

VI.2.3.4. De rentmeester zal er zich steeds van vergewissen of de hem toevertrouwde eigendommen gedekt zijn door de wettelijk voorziene verzekeringen.

VI.2.3.5. Lors d'une modification de location, cession de bail ou renouvellement de bail, le régisseur établira ou fera établir un état des lieux et avisera son commettant de travaux éventuels d'amélioration.

VI.2.3.6. Là où cela s'avérerait nécessaire, le régisseur fera respecter les réglementations légales ou autres en vigueur.

### VI.3. Obligations envers leur clientèle

VI.3.1. Le régisseur s'engagera envers les locataires de bâtiments qui lui sont confiés, d'une exécution correcte du contrat de location et leur garantira un confort d'habitation normal.

### VI.4. Obligations envers leurs confrères

VI.4.1. Le régisseur accepte:

a) lors de l'aliénation d'un bien qui lui est confié, de remettre au notaire instrumentant et à sa demande, les copies des pièces d'archives, moyennant possibilité d'application du tarif,

b) à la demande d'un confrère-courtier ou -syndic, de fournir l'information nécessaire, lors de vente ou de location, sans caractère privatif ou confidentiel.

### VI.5. Obligations envers les représentants des professions connexes ou voisines

Pas de spécifications complémentaires.

### VI.6. Obligations envers eux-mêmes

Pas de spécifications complémentaires.

## VII. CONSULTANT IMMOBILIER — EXPERT-CONSEIL EN VALEURS IMMOBILIERES

Ce chapitre ne porte que sur les prescriptions qui complèteraient éventuellement celles déjà énoncées sous III.

### VII.1. Obligations envers le public

Pas de spécifications complémentaires.

### VII.2. Obligations envers leurs commettants

Pas de spécifications complémentaires.

### VII.3. Obligations envers leur clientèle

Pas de spécifications complémentaires.

### VII.4. Obligations envers leurs confrères

Pas de spécifications complémentaires.

### VII.5. Obligations envers les représentants des professions connexes ou voisines

Pas de spécifications complémentaires.

VI.2.3.5. Ter gelegenheid van huurwisseling, huurafstand of huurvernieuwing, zal de rentmeester een staat van plaatsbevin- ding (laten) opmaken en aan zijn opdrachtgever advies uitbrengen omtrent eventueel mogelijk uit te voeren verbeteringswerken.

VI.2.3.6. Waar nodig, zal de rentmeester de wettelijke en andere vigerende reglementeringen doen naleven.

### VI.3. Verplichtingen tegenover hun cliënteel

VI.3.1. De rentmeester zal ten overstaan van de huurders van de hem toevertrouwde panden instaan voor de goede uitvoering van het huurkontraat en hem een regelmatig wooncomfort verze- keren.

### VI.4. Verplichtingen tegenover hun confraters

VI.4.1. De rentmeester aanvaardt:

a) bij vervreemding van een onroerend goed hem toever- trouwd, aan de instrumenterende notaris en op diens aanvraag, kopieën van de gearchiveerde stukken door te geven, mits moge- lijkheid van toepassing van het tarief;

b) op aanvraag van een collega-makelaar of -syndicus, de nodige inlichtingen verstrekken bij verkoop of verhuring, zonder privatief of vertrouwelijk karakter.

### VI.5. Verplichtingen tegenover de beoefenaars van aanverwante en nevenberoepen

Geen speciale aanvullingen.

### VI.6. Verplichtingen tegenover zichzelf

Geen speciale aanvullingen.

## VII. VASTGOEDCONSULENT — EXPERT-ADVISEUR IN ONROERENDE WAARDEN

Dit hoofdstuk behelst enkel eventuele bijkomende en aan- vul- lende voorschriften, complementair aan deze reeds vermeld onder III.

### VII.1. Verplichtingen tegenover het publiek

Geen speciale aanvullingen.

### VII.2. Verplichtingen tegenover hun opdrachtgevers

Geen speciale aanvullingen.

### VII.3. Verplichtingen tegenover hun cliënteel

Geen speciale aanvullingen.

### VII.4. Verplichtingen tegenover hun confraters

Geen speciale aanvullingen.

### VII.5. Verplichtingen tegenover de beoefenaars van aanverwante en nevenberoepen

Geen speciale aanvullingen.

VII.6. *Obligations envers eux-mêmes*

VII.6.1. L'expert-conseil immobilier ayant à établir une expertise en due forme, à distinguer d'un simple avis d'évaluation sur une propriété, étayera son opinion par une analyse minutieuse de tous les facteurs pouvant affecter la valeur du bien.

Il dressera son rapport après s'être rendu sur place et avoir visité les lieux.

Il devra être en mesure de justifier ses estimations.

## VIII. DISPOSITION FINALE

VIII.1. Les présentes dispositions abrogent celles prises antérieurement qui seraient en opposition avec les présentes.

## XI. SANCTIONS

XI.1. Tout manquement au présent règlement relève soit des dispositions des articles 54 et 55 de la loi du 14 juillet 1971 sur les pratiques du commerce, soit des organes disciplinaires compétents, particuliers à la profession de consultant immobilier.

VII.6. *Verplichtingen tegenover zichzelf*

VII.6.1. De expert-adviseur in onroerende waarden die een deskundig onderzoek moet verrichten — hetgeen niet mag verward worden met een eenvoudig advies in verband met de schatting van het onroerend goed — moet dit advies staven met een minutieuze analyse van al de factoren die de waarde van het goed kunnen beïnvloeden.

Hij stelt zijn verslag op na ter plaatse het goed te hebben bezocht.

Hij moet in staat zijn zijn raming te verantwoorden.

## VIII. SLOTBEPALING

VIII.1. De onderhavige bepalingen heffen de bepalingen op welke vroeger werden opgesteld en die in strijd zijn met dit reglement.

## XI. STRAFFEN

XI.1. Elke inbreuk op het onderhavige reglement zal geregeld worden volgens bepalingen van de artikels 51 en 55 van de wet van 14 juli 1971 op de handelspraktijken of behoort tot de kennisgeving van de bevoegde tuchtinstellingen die eigen zijn aan het beroep van vastgoedconsulent.