

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2009-2010

17 MAART 2010

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

Evocatieprocedure

AMENDEMENTEN

Nr. 88 VAN DE HEER VASTERSAVENDTS C.S.

Art. 13

Het artikel aanvullen met een letter D), luidende:

D) het artikel wordt aangevuld met een paragraaf 9, luidende:

« § 9. — In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, na een gerechtelijke procedure door de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter volledig ongegrond verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Zie:

Stukken van de Senaat:

4-1409 - 2008/2009:

Nr. 1: Ontwerp geëvoceerd door de Senaat.

4-1409 - 2009/2010:

Nr. 2: Amendementen.

Nr. 3: Advies van de Raad van Staat.

Nr. 4 tot 6: Amendementen.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2009-2010

17 MARS 2010

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

Procédure d'évocation

AMENDEMENTS

N° 88 de M. VASTERSAVENDTS ET CONSORTS

Art. 13

Compléter cet article par un D) rédigé comme suit:

D) l'article est complété par un § 9 rédigé comme suit:

« § 9. — Par dérogation à l'article 577-2, § 7, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Voir:

Documents du Sénat:

4-1409 - 2008/2009:

N° 1: Projet évoqué par le Sénat.

4-1409 - 2009/2010:

N° 2: Amendements.

N° 3: Avis du Conseil d'État.

N° 4 à 6: Amendements.

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten, van de vereniging van mede-eigenaars. »

Verantwoording

Paragraaf 8 regelt dat een mede-eigenaar, die eiser is, niet moet bijdragen in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, wanneer de eis gegrond is. Hij dient dit wel te doen wanneer de eis ongegrond is.

Dit amendement strekt ertoe om de mede-eigenaar, die verweerder is bij een eis van de vereniging, te vrijwaren van bijdrage in de kosten en erelonen, ten laste van de vereniging, wanneer de eis van de vereniging ongegrond is. Wanneer de eis van de vereniging (gedeeltelijk of volledig) gegrond is, dient hij wel bij te dragen. In dit laatste geval is een dubbele bijdrage verantwoord omdat de mede-eigenaar (verweerder) in gebreke bleef.

Yoeri VASTERSAVENDTS.
Martine Taelman.
Christine DEFRAIGNE.
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.

Nr. 89 VAN DE HEER MAHOUX

Art. 18

Tussen het eerste en tweede lid een lid invoegen, luidende :

« De syndici moeten aan alle personen bedoeld in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek de wetswijzigingen die krachtens deze wet tot stand komen, meedelen in de maand die volgt op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad ».

Verantwoording

Hoewel men zich kan voorstellen dat mede-eigenaars van meerdere onroerende goederen oog hebben voor wetswijzigingen inzake mede-eigendom, is dat wellicht niet het geval voor gewone mede-eigenaars die niet op de hoogte worden gebracht van nieuwe bepalingen die uit voorliggende tekst ontstaan.

Het voorliggend amendement strekt er dus toe de syndici wettelijk te verplichten om systematisch alle mede-eigenaars op de hoogte te brengen van die nieuwe bepalingen.

Nr. 90 VAN MEVROUW DEFRAIGNE C.S.

Art. 2

Het A) vervangen als volgt :

Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires. »

Justification

En vertu du § 8, un copropriétaire, qui est partie demanderesse, ne doit pas participer aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires, lorsque sa requête est fondée. Il est toutefois tenu d'y participer lorsqu'elle est non fondée.

Le présent amendement vise à dispenser le copropriétaire défendeur de toute participation aux honoraires et dépens à la charge de l'association, lorsque la requête de cette dernière est non fondée. Le copropriétaire défendeur est toutefois tenu d'y participer lorsque la requête de l'association est fondée (en tout ou en partie). Dans ce cas, une double participation est justifiée du fait d'une carence du copropriétaire (défendeur).

N° 89 DE M. MAHOUX

Art. 18

Insérer entre les alinéas 1^{er} et 2 un alinéa rédigé comme suit :

« Les syndics ont l'obligation de communiquer à toutes les personnes visées à l'article 577-3 du Code civil les modifications législatives intervenues au terme de la présente loi, dans le mois qui suit sa publication au Moniteur belge ».

Justification

Si l'on peut imaginer sans peine que les copropriétaires de plusieurs biens restent attentifs aux modifications législatives intervenant en matière de copropriété, tel n'est sans doute pas le cas de plus modestes copropriétaires, lesquels ne seront pas tenus avertis des nouveautés nées du texte à l'examen.

Le présent amendement vise donc à contraindre légalement les syndics à informer de manière systématique tous les copropriétaires de ces nouveautés.

Philippe MAHOUX.

N° 90 DE MME DEFRAIGNE ET CONSORTS

Art. 2

Remplacer le A) par ce qui suit :

« A) het eerste en het tweede lid worden vervangen als volgt :

« De beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom, 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 gebouwd privaat deel en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

Die beginselen zijn eveneens van toepassing op de onroerende gehelen die, behalve gemeenschappelijke gronden, inrichtingen of diensten, al dan niet bebouwde percelen bevatten, waarop privaat eigendomsrechten gelden.

Vornoemde beginselen en bepalingen zijn niet van toepassing indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking.

Ieder onroerend goed of groep van onroerende goederen waarop die beginselen van toepassing zijn, moet worden beheerd door een basisakte en een reglement van mede-eigendom. ».

Verantwoording

Uit de debatten in de commissie voor de Justitie van de Senaat blijkt dat er onenigheid bestaat over het toepassingsgebied van het wetsontwerp.

In de Kamer heeft men immers amendement nr. 97 (Stuk 52-1334/8) aangepast, waardoor het voor de toepassing van de wet, niet meer noodzakelijk om «gebouwen» moest gaan. Die keuze werd als volgt verantwoord : «De bij deze wet vastgestelde regels inzake mede-eigendom moeten ook van toepassing kunnen zijn op de onbebouwde kavels waarop later een gebouw in mede-eigendom zal komen en die deel uitmaken van woonparken» want «momenteel vallen die kavels immers niet onder de bepalingen inzake mede-eigendom en blijven ze vaak onbeheerd».

In de Senaat heeft men tegen die argumentatie bezwaar gemaakt, omdat de interpretatie in de rechtsleer van het begrip «gebouw of groep van gebouwen», zoals het in de wet van 1994 gebruikt wordt, naar verluidt zowel de bebouwde als de niet-bebouwde woonpercelen omvat.

Maar uit de studie van de rechtspraak en de rechtsleer blijkt dat dit niet zo vanzelfsprekend is. Sommige rechters steunen immers op het huidige artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, waarin sprake is van «ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten» om de wet van 1994 niet toe te passen, met als argument dat men uit de formulering van de wet kan afleiden dat «le régime nouveau ne s'applique donc pas si le bien privatif d'un des conjoints n'est pas bâti» (vrederegerecht van het kanton Couvin-Philippeville, zitting houdend in Philippeville, vonnis van 1 oktober 2008, rol 07A81, repertoriumnr. : 593/08). Die beslissing steunt op een bepaalde rechtsleer: Michel Hanotiaux, in : *Copropriété*, colloquium op 7.10.1994 georganiseerd door het Centre de recherches juridiques de l'UCL, Ed. UCL, blz. 45-46 en blz. 52).

« A) les alinéas 1^{er} et 2 sont remplacés par ce qui suit :

« 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 le droit de propriété est réparti entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Ces principes sont également applicables aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements ou des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés.

Ils ne s'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 auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété. ».

Justification

Des discussions en commission de la justice du Sénat, il ressort qu'un désaccord existe quant à la formulation du champ d'application du projet de loi.

Ainsi, la Chambre a adopté l'amendement n° 97 (doc 52-1334/8) supprimant l'obligation d'avoir à faire à des immeubles «bâtis» pour que la loi s'applique. Ce choix se justifie par le souhait de «soumettre aux règles de copropriété les lots non bâtis mais destinés à recevoir un immeuble en copropriété et faisant partie de parcelles résidentielles» car, «à l'heure actuelle, ils ne sont pas régis par les dispositions sur la copropriété et sont souvent laissés sans gestion».

Au Sénat, cette argumentation rencontre des objections car l'interprétation doctrinale de la notion «d'immeuble ou de groupe d'immeubles bâtis» telle qu'utilisée dans la loi de 1994 couvrirait les parcelles résidentielles comprenant des parcelles bâties et non bâties.

Or, de l'étude de la jurisprudence et de la doctrine, il apparaît que cela n'est pas si évident. En effet, certains juges, s'appuient sur l'article 577-3 actuel du Code civil qui se réfère 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» pour ne pas appliquer la loi de 1994 arguant que l'on peut déduire de la formulation de la loi que «le régime nouveau ne s'applique donc pas si le bien privatif d'un des conjoints n'est pas bâti» (justice de paix du canton de Couvin-Philippeville, siégeant à Philippeville, jugement du 1^{er} octobre 2008, rôle 07A81, n° de répertoire: 593/08). Cette décision se fonde sur une certaine doctrine: Michel Hanotiaux, in Copropriété, colloque organisé le 7.10.1994 par le centre de recherches juridiques de l'UCL, Ed. UCL, p. 45-46 et p. 52).

Dat vonnis werd in beroep vernietigd (Rechtbank van eerste aanleg, zitting houdend in Dinant, vonnis van 28 oktober 2009, RG : 08/1133/A , volgnr. 158), steunend op rechtsleer die stelt dat « dans le prolongement de l'acceptation donnée par la doctrine à la notion d'immeuble bâti, une partie privative doit être considérée comme bâtie si elle va l'être, ou est susceptible de l'être » (H. Casman, « le champ d'application de la loi : Les immeubles concernés », in : *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis*, colloquium op 16 maart 2001 georganiseerd door het Centre de recherches juridiques de l'UCL, blz. 12), wat bewijst dat de zaken niet zo vanzelfsprekend zijn.

Om die rechtsonzekerheid te verhelpen, stellen de indieners van dit amendement bijgevolg voor het begrip « gebouw of groep van gebouwen » in de wet te handhaven, maar uitdrukkelijk de onroerende gehelen aan het toepassingsgebied toe te voegen die, behalve gemeenschappelijke bestanddelen, al dan niet bebouwde percelen bevatten waarop een privaat eigendomsrecht geldt.

Aangezien het toepassingsgebied duidelijk vermeld wordt in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, menen de indieners dat de verwijzing in de volgende artikelen van het Burgerlijk Wetboek over de mede-eigendom kan worden gehandhaafd zoals bepaald is door de Kamer, te weten « onroerend goed of groep van onroerende goederen ». Dat maakt deze artikelen van het Burgerlijk Wetboek minder omslachtig.

Nr. 91 VAN MEVROUW DEFRAIGNE C.S.

Art. 5

Dit artikel vervangen als volgt :

« Art. 5. — In hetzelfde Wetboek wordt een onderafdeling 1/1 ingevoegd, houdende artikel 577-4/1, en luidend als volgt :

« Onderafdeling I/1. Secundaire mede-eigendommen

« Art. 577-4/1. § 1. Zo de basisakte, overeenkomstig artikel 577-3, vierde lid, voorziet in de vorming van een secundaire mede-eigendom, voorzien de statuten van de hoofdmede-eigendom in de oprichting voor de betrokken mede-eigenaars van een secundaire vereniging van mede-eigenaars, en bepalen zij het doel en de werkingsregels ervan.

De wijzigingen die aan de statuten worden aangebracht, worden goedgekeurd overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 2°, f).

Die secundaire vereniging heeft rechtspersoonlijkheid onder dezelfde voorwaarden als de hoofdvereniging van mede-eigenaars.

§ 2. De hoofdvereniging van mede-eigenaars blijft exclusief bevoegd voor de beslissingen die een weerslag hebben op de belangen welke die van de betrokken secundaire vereniging van mede-eigenaars overstijgen.

De algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars, die alleen gemachtigd is voor het beheer van wat alle mede-eigenaars aanbelangt, kan

Ce jugement a été infirmé en appel (Tribunal de 1^{ère} Instance, séant à Dinant, jugement du 28 octobre 2009, RG : 08/1133/A, n° d'ordre 158), s'appuyant sur une doctrine considérant que « dans le prolongement de l'acceptation donnée par la doctrine à la notion d'immeuble bâti, une partie privative doit être considérée comme bâtie si elle va l'être, ou est susceptible de l'être » (H. Casman, « le champ d'application de la loi : Les immeubles concernés », in la copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis, colloque organisé le 16 mars 2001 par le centre de recherches juridiques de l'UCL, p. 12), ce qui prouve que les choses ne sont pas si évidentes.

Dès lors, afin de remédier à cette insécurité juridique, les auteurs du présent amendement préconisent de conserver la notion d'« immeuble ou groupe d'immeubles bâtis » dans la loi mais d'ajouter, explicitement, au champ d'application de la loi les ensembles immobiliers qui, outre des parties communes, comportent des parcelles, bâties ou non, qui font l'objet d'un droit de propriété privatif.

Les auteurs sont d'avis que le champ d'application étant, dès lors, clairement énoncé à l'article 577-3 du Code civil, la référence, dans les articles suivants du Code civil relatifs à la copropriété, peut être conservée telle que prévue par la Chambre, à savoir « immeuble ou groupe d'immeubles ». Ceci évite une certaine lourdeur dans le Code civil.

N° 91 DE MME DEFRAIGNE ET CONSORTS

Art. 5

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Art. 5. — Dans le même Code il est inséré une Sous-section 1/1 comprenant l'article 577-4/1 et rédigée comme suit :

« Sous-section 1/1. Des copropriétés secondaires

« Art. 577-4/1. § 1^{er}. Si, conformément à l'article 577-3 alinéa 4, l'acte de base prévoit la création d'une copropriété secondaire, les statuts de la copropriété principale prévoient la création d'une association secondaire des copropriétaires concernés et déterminent son objet ainsi que ses règles de fonctionnement.

Les modifications apportées aux statuts sont approuvées conformément à l'article 577-7, § 1^{er}, 2°, f).

Cette association secondaire est dotée de la personnalité juridique, aux mêmes conditions que l'association principale des copropriétaires.

§ 2. L'association principale des copropriétaires reste exclusivement compétente pour les décisions qui ont une incidence sur des intérêts qui dépassent ceux de l'association secondaire concernée.

L'assemblée générale de l'association principale des copropriétaires, seule habilitée à gérer ce qui intéresse tous les copropriétaires, ne peut prendre de

geen beslissing nemen die valt onder het doel van een secundaire vereniging, behalve wanneer deze beslissing het hele mede-eigendom betreft.

§ 3. Het doel van de secundaire vereniging bestaat in het beheer, het onderhoud, het herstellen en het verbeteren van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke onderdelen van de uitrusting van gebouwen of delen van gebouwen die onder haar bevoegdheid vallen.

Dit doel kan worden uitgebreid overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 2^o, f).

Dit doel kan echter geen inbreuk maken op de bevoegdheden die de hoofdvereniging behoudt over de gemeenschappelijke delen van het hele mede-eigendom, zoals de toegangswegen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en hoofdleidingen.

§ 4. De secundaire vereniging beslist in een afzonderlijke vergadering over de aangelegenheden die tot haar doel behoren.

§ 5. Enkel de leden van het secundaire mede-eigendom staan in voor de lasten ervan; de andere mede-eigenaars zijn daarvan vrijgesteld. Alle mede-eigenaars dragen echter bij aan de betaling van de uitgaven die in ieders belang worden gemaakt.

§ 6. De secundaire vereniging wijst een syndicus aan. Bij ontstentenis hiervan wordt deze functie waargenomen door de syndicus van de hoofdvereniging.

§ 7. De mede-eigenaars die zich in een secundaire vereniging hebben verenigd, behouden hun lidmaatschap van de nog bestaande hoofdvereniging, en worden bijengeroepen in algemene vergadering.

§ 8. De secundaire vereniging is vertegenwoordigd in de raad van mede-eigendom van de hoofdvereniging, wanneer er een bestaat.

§ 9. De secundaire vereniging kan in rechte optreden voor ieder geschil dat haar doel betreft.

§ 10. Voor het overige zijn de bepalingen van de artikelen 577-3 en volgende van toepassing op alle secundaire mede-eigendommen bedoeld in § 1.

Verantwoording

De Raad van State is van oordeel dat de mogelijkheid om binnen een hoofdonverdeeldheid een of meer subonverdeeldheden te vormen, kan beantwoorden aan een noodzaak. De Raad van State merkt echter op dat deze nieuwe rechtsfiguur bij het ontwerp slechts incidenteel en beperkend wordt beschouwd en geregeld in artikel 577-3, vierde lid en in artikel 577-4/1. Bijgevolg beveelt hij aan om, met het oog op de rechtszekerheid, binnen de afdeling van het Burgerlijk Wetboek die over mede-eigendom handelt, aan de invoering van deze nieuwe rechtsfiguur een afzonderlijke onderafdeling te wijden, waarin melding moet worden gemaakt van alle regels die daarop van toepassing zijn.

décision qui relève de l'objet d'une association secondaire, à moins que cette décision ne concerne l'ensemble de la copropriété.

§ 3. L'objet de l'association secondaire concerne la gestion, l'entretien, la réparation et l'amélioration des parties communes et éléments d'équipement commun des immeubles ou parties d'immeubles relevant de sa compétence.

Cet objet peut être étendu conformément à l'article 577-7, § 1^{er}, 2^o, f).

Cet objet ne peut cependant empiéter sur le domaine de compétence que l'association principale conserve à l'égard des parties communes à l'ensemble de la copropriété telles, notamment, les voies d'accès, les parkings, les espaces verts, les canalisations générales.

§ 4. L'association secondaire statue en assemblée particulière sur les questions relevant de son objet.

§ 5. Les membres de la copropriété secondaire supportent seuls les frais relatifs à celle-ci, les autres copropriétaires en étant déchargés. Cependant, l'ensemble des copropriétaires contribuent au paiement des dépenses exposées dans l'intérêt de tous.

§ 6. L'association secondaire désigne un syndic. À défaut, le syndic de l'association principale remplira cette fonction.

§ 7. Les copropriétaires regroupés en une association secondaire ne perdent pas leur qualité de membre de l'association principale qui subsiste, et sont convoqués en assemblée générale.

§ 8. L'association secondaire est représentée au conseil de copropriété de l'association principale, s'il en existe un.

§ 9. L'association secondaire peut ester en justice pour tout litige relatif à son objet.

§ 10. Pour le surplus, les dispositions des articles 577-3 et suivants sont applicables à toutes les copropriétés secondaires visées au § 1^{er}.

Justification

Le Conseil d'État est d'avis que la création d'une ou de plusieurs sous-indivisions au sein d'une indivision principale peut correspondre à une nécessité. Toutefois, le Conseil d'État estime que cette nouvelle institution juridique est envisagée de manière incidente et limitée par le projet de loi à l'article 577-3, alinéa 4 et à l'article 577-4/1. En conséquence, il considère que, dans un souci de sécurité juridique, la création de cette nouvelle figure juridique mériterait de faire l'objet d'une sous-section distincte au sein de la section du Code civil consacrée à la copropriété, énonçant de manière complète les règles qui s'y appliquent.

Bovendien oordeelt de Raad van State dat de regel, opgenomen in artikel 577-4/1, derde lid, *in fine*, ontoereikend is om conflicten inzake verdeling tussen hoofdonverdeeldheid en subonverdeeldheid te voorkomen.

Om aan het advies tegemoet te komen, bepaalt het amendement dat in de statuten van de hoofdonverdeeldheid de werkingregels worden opgenomen van de subonverdeeldheden — die de indieners, ingevolge de besprekingen in de commissie voor de Justitie van de Senaat, « secundaire mede-eigendommen » wensen te noemen — binnen de hoofmede-eigendom, en dat deze statuten aangeven hoe de rechten van de mede-eigenaars die bij de hoofdonverdeeldheid betrokken zijn zich verhouden tot de rechten van de mede-eigenaars van de subonverdeeldheid.

Met het oog op de eerbiediging van het eigendomsrecht moeten deze statuten met een vier vijfde meerderheid van stemmen van de algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars worden aangenomen.

Bovendien wordt de tekst herzien en aangevuld om de grote lijnen van de werking van de nieuwe rechtsentiteit vast te stellen.

Met de oprichting van secundaire verenigingen wil de wetgever de decentralisatie van de beheersbevoegdheden organiseren, om het bestuur van de mede-eigendom van groepen van gebouwen of grote complexen te vergemakkelijken. Met secundaire verenigingen kunnen immers kleinere beheerseenheden worden samengesteld, die makkelijker kunnen worden beheerd en gedeeltelijk autonoom zijn.

Secundaire verenigingen zijn bijzondere rechtspersonen en moeten zorgen voor het beheer, het onderhoud en de herstelling of verbetering van een of meerdere gebouwen of delen van gebouwen, terwijl de hoofdvereniging zich alleen met de gemeenschappelijke belangen van het geheel moet bezighouden.

Een ander gevolg van de oprichting van secundaire verenigingen is een opsplitsing van de lasten betreffende gebouwen, een gebouw of deel van een gebouw, aangezien het beheer en het behoud ervan worden geïsoleerd van de rest. De mede-eigenaars van de kavels waaruit het gebouw bestaat zullen dus de lasten betalen voor de gemeenschappelijke delen ervan, en niet die van de gemeenschappelijke delen van de andere gebouwen. Zij blijven wel bijdragen tot de betaling van de lasten en uitgaven voor de gemeenschappelijke delen en uitrusting die voor alle kavels van belang zijn.

De werking van de organen van de secundaire verenigingen en van de hoofdvereniging is gescheiden, en de ene vereniging kan niet in de plaats van de andere optreden. Deze specialisatie houdt in dat de bevoegdheden onder de algemene vergaderingen verdeeld zijn. Die van de hoofdvereniging, die alleen gemachtigd is om zaken te beheren die alle mede-eigenaars aanbelangen, kan geen beslissingen nemen omtrent wat aan een secundaire vereniging werd toegewezen, behalve indien haar beslissing werd genomen voor het hele mede-eigendom. Anderzijds kan de algemene vergadering van de bijzondere rechtspersoon geen beslissingen nemen aangaande het beheer van een gebouw of deel van een gebouw waarvoor zij niet bevoegd is. Ook de respectieve uitvoeringsorganen kunnen elkaar niet vervangen.

De secundaire vereniging, die rechtspersoonlijkheid bezit, kan in rechte optreden voor ieder geschil dat haar doel of de belangen van een haar leden betreft, zelfs tegen de hoofdvereniging.

Par ailleurs, le Conseil d'État juge que la règle édictée par le projet à l'article 577-4/1 alinéa 3, *in fine*, n'est pas suffisante pour éviter les conflits de répartition entre l'indivision principale et la sous-indivision.

Pour répondre à cet avis, le texte proposé confie aux statuts la rédaction des règles détaillées qui s'appliqueront au fonctionnement des sous-indivisions — que, suite aux débats en commission de la justice du Sénat, les auteurs de l'amendement souhaitent intituler « copropriétés secondaires », — au sein de la copropriété principale ainsi que l'articulation des droits des copropriétaires concernés par cette dernière et ceux des copropriétaires de la copropriété secondaire, dans le respect des dispositions impératives de la loi.

Afin de respecter le droit de propriété, ces statuts devront être adoptés à la majorité des quatre cinquièmes des voix de l'assemblée générale de l'association principale des copropriétaires.

Par ailleurs, le texte est revu et complété afin de déterminer les grandes lignes du fonctionnement de la nouvelle entité juridique.

En prévoyant la création d'associations secondaires, le législateur vise à organiser la décentralisation des pouvoirs de gestion, afin de rendre l'administration de la copropriété plus aisée pour les groupes d'immeubles ou les grands ensembles. La constitution d'associations secondaires permet, en effet, de créer des unités de gestion de taille plus réduites, mieux gérables et partiellement autonomes.

Les associations secondaires, personnes morales spéciales, ont notamment pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et la réparation ou l'amélioration d'un ou de plusieurs immeubles ou parties d'immeubles tandis que l'association principale aura seulement à se préoccuper des intérêts communs à l'ensemble.

La création d'une association secondaire a également pour conséquence la spécialisation des charges relatives aux immeubles, à l'immeuble ou partie d'immeuble considérés, dans la mesure où elle a pour principe d'en isoler la gestion et la conservation. Ainsi, les copropriétaires des lots constituant cet immeuble supporteront les charges concernant les parties communes spéciales à celui-ci, ne participeront pas à celles relatives aux parties communes des autres bâtiments, mais continueront à contribuer au paiement des charges et dépenses relatives aux parties communes et éléments d'équipement commun intéressant l'ensemble des lots.

Le fonctionnement des organes des associations secondaires et de l'association principale est séparé, sans que ceux de l'une des associations ne puissent se substituer à ceux de l'autre. Cette spécialisation implique la répartition des pouvoirs entre les assemblées générales. Celle de l'association principale, seule habilitée à gérer ce qui intéresse tous les copropriétaires, ne peut rien décider relativement à ce qui est confié à une association secondaire, à moins que sa délibération ne soit prise pour l'entière de la copropriété. D'autre part, l'assemblée générale de la personne morale spéciale ne peut statuer sur la gestion d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble étranger à son objet. De même, les organes d'exécution respectifs ne peuvent se remplacer.

Pourvue de la personnalité juridique, l'association secondaire peut ester en justice à l'occasion d'un préjudice relatif à son objet ou à l'intérêt d'un de ses membres même contre l'association principale.

Nr. 92 VAN MEVROUW DEFRAIGNE C.S.

(Subamendement op l'amendement nr. 73 van de heer Vandenberghe c.s.)

Art. 2

In het voorgestelde vierde lid van B), de volgende wijzigingen aanbrengen :

1° het woord « hoofdonverdeeldheid » vervangen door het woord « hoofmede-eigendom »;

2° het woord « subonverdeeldheden » vervangen door de woorden « secundaire mede-eigendommen ».

Verantwoording

De indieners van het amendement menen, na de besprekingen in de commissie van de Justitie van de Senaat, dat men in plaats van hoofdonverdeeldheid en subonverdeeldheden beter de woorden « hoofmede-eigendom » en « secundaire mede-eigendommen » kan gebruiken.

Deze wijzigingen sluiten rechtstreeks aan bij amendement nr. 91, dat in het Burgerlijk Wetboek een Onderafdeling I/1, « Secundaire mede-eigendommen » invoegt, waarmee het deze nieuwe rechtsfiguur vorm geeft, zoals de Raad van State heeft aanbevolen.

Nr. 93 VAN MEVROUW DEFRAIGNE C.S.

Art. 9

Een C)/1 invoegen, luidende :

« C)/1 Paragraaf 1, 2°, wordt aangevuld met een punt f), luidende :

« f) over de wijzigingen aan de statuten ten gevolge van de oprichting van één of meer secundaire mede-eigendommen ».

Verantwoording

Dit amendement moet worden gelezen samen met de amendementen van dezelfde indieners, die in het Burgerlijk Wetboek een Onderafdeling I/1 betreffende de secundaire mede-eigendommen invoegen.

Het bepaalt dat de algemene vergadering van de hoofmede-eigendom met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen — de meerderheid bepaald in artikel 577-7, § 1, 2°, van het Burgerlijk Wetboek — de wijzigingen aan de statuten (van de hoofdeigendom dus) kan goedkeuren ten gevolge van de oprichting van een of meer secundaire mede-eigendommen.

Deze wijzigingen betreffen de oprichting van de secundaire vereniging van de mede-eigenaars die betrokken zijn bij de secundaire mede-eigendom, zijn doel, — alsook, in voorkomend geval, de uitbreiding van zijn doel — en zijn werkingsregels.

N° 92 DE MME DEFRAIGNE ET CONSORTS

(Sous amendement à l'amendement n° 73 de M. Vandenberghe et consorts)

Art. 2

Dans le B), à l'alinéa 4 proposé, apporter les modifications suivantes :

1° remplacer les mots « l'indivision principale » par les mots « la copropriété principale »;

2° remplacer les mots « de sous-indivisions » par les mots « de copropriétés secondaires ».

Justification

Les auteurs de l'amendement, suite aux discussions en commission de la justice du Sénat, estiment qu'au lieu de parler d'indivision principale et de sous-indivisions, il est préférable d'utiliser la terminologie : « copropriété principale » et « copropriété secondaire ».

Ces modifications sont en droite ligne avec celles introduites par l'amendement n° 91 introduisant, dans le Code civil, la Sous-section I/1. « Des copropriétés secondaires » explicitant, conformément à l'avis du CE, cette nouvelle figure juridique.

N° 93 DE MME DEFRAIGNE ET CONSORTS

Art. 9

Insérer un C)/1 rédigé comme suit :

« C)/1 Le § 1^{er}, 2°, est complété par un point f) rédigé comme suit :

« f) des modifications des statuts liées à la création d'une ou plusieurs copropriétés secondaires ».

Justification

Cet amendement est à lire conjointement avec les amendements déposés par les mêmes auteurs introduisant, dans le Code civil, une sous-section I/1 relative aux copropriétés secondaires.

Il prévoit que l'assemblée générale de la copropriété principale adopte, à la majorité des quatre cinquièmes des voix — majorité prévue à l'article 577-7§ 1^{er}, 2° du Code civil-, les modifications des statuts — de la copropriété principale donc — suite à la création d'une ou plusieurs copropriétés secondaires.

Ces modifications concernent la création de l'association secondaire des copropriétaires concernés par la copropriété secondaire, son objet — ainsi que, le cas échéant, l'extension de cet objet — et ses règles de fonctionnement.

Nr. 94 VAN MEVROUW DEFRAIGNE C.S.

Art. 10

In K), een 11^o/1 invoegen, luidende :

« 11^o/1 desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld. »

Verantwoording

Overeenkomstig artikel 49bis van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, kunnen de mede-eigenaars, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers, in de gevallen van bouwwerken of groepen van bouwwerken waarop de beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van toepassing zijn, hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke gedeelten, aan de syndicus toevertrouwen.

Het is een mogelijkheid, geen verplichting. Bijgevolg zal de syndicus — ook al wordt die mogelijkheid over het algemeen toegepast — voor die opdracht niet altijd gemachtigd worden door de mede-eigenaars.

Als hij hiervoor gemachtigd is, zijn de gevolgen als bepaald in het laatste lid van artikel 49bis van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, tweeledig.

Eenzijds zal het postinterventiedossier in het kantoor van de syndicus gratis kunnen worden geraadpleegd door elke belanghebbende.

Anderzijds zal de verplichting tot het overhandigen van het postinterventiedossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht, beperkt zijn tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privative delen. Het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de overblijvende privative delen en op de gemeenschappelijke delen moet dus niet worden overgedragen aan de nieuwe eigenaars. Het eerstgenoemde dossier blijft in handen van de betrokken mede-eigenaar en het laatstgenoemde blijft in het kantoor van de syndicus.

Overeenkomstig artikel 36bis van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, mogen we echter niet vergeten dat elk deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privatief deel, ook informatie moet bevatten over elementen die betrekking hebben op andere privative delen of die tot de delen in gedwongen mede-eigendom behoren, indien die elementen kunnen worden beschadigd door de uitvoering van werken in het privative deel. Concreet betekent dit dat men voor elk privatief deel bijvoorbeeld nagaat wat de draagbalken of draagmuren zijn en waar zich in de muren de water-, gas-, elektriciteitsleidingen en afvoerbuizen bevinden.

Aangezien de rol van de syndicus in het bewaren van het postinterventiedossier duidelijk geformuleerd wordt in het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, willen de indieners er naar verwijzen in het voorliggend amendement dat amendement 23 zal vervangen, teneinde die bepaling niet uit het oog te verliezen.

De verplichtingen van de syndicus zullen « desgevallend » van toepassing zijn aangezien, zoals hierboven werd uitgelegd, niet alle mede-eigenaars hun taken en verplichtingen die betrekking

N° 94 DE MME DEFRAIGNE ET CONSORTS

Art. 10

Dans le K), insérer un 11^o/1 rédigé comme suit :

« 11^o/1 de conserver; le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi. »

Justification

Suivant l'article 49bis de l'arrête royal du 25 janvier 2001 sur les chantiers temporaires et mobiles, pour des ouvrages ou des groupes d'ouvrages auxquels s'appliquent les principes de la copropriété forcée, les copropriétaires, en leur qualité d'éventuels futurs maîtres d'ouvrage, peuvent confier au syndic leurs tâches et obligations relatives à la partie du dossier d'intervention ultérieure ayant trait aux parties communes.

C'est une possibilité, pas une obligation. Dès lors, même si, en règle générale, cette faculté est appliquée, le syndic ne se verra pas toujours investi de cette mission par les copropriétaires.

S'il en est investi, les conséquences prévues au dernier alinéa de l'article 49bis de l'arrête royal du 25 janvier 2001 sur les chantiers temporaires et mobiles sont doubles.

D'une part, le dossier d'intervention ultérieure se trouvera au bureau du syndic où il pourra être consulté gratuitement par tout intéressé.

D'autre part, l'obligation de remise du dossier d'intervention ultérieure entre les propriétaires successifs en cas de mutation partielle sera limitée à ses parties ayant trait aux parties privatives mutées. Le dossier d'intervention ultérieure ayant trait aux parties privatives restantes ainsi qu'aux parties communes ne doit donc pas être transmis aux nouveaux propriétaires. En effet, le premier reste entre les mains du copropriétaire concerné et le deuxième dans les bureaux du syndic.

Toutefois, conformément à l'article 36bis de l'arrête royal du 25 janvier 2001 sur les chantiers temporaires et mobiles, n'oublions pas que chaque partie du dossier d'intervention ultérieure qui concerne une partie privative doit aussi contenir les informations sur les éléments qui concernent d'autres parties privatives ou qui appartiennent aux parties en copropriété forcée si ces éléments peuvent être détériorés par l'exécution de travaux dans la partie privative. Concrètement, il s'agit de savoir, pour chaque partie privative, par exemple, quels sont les poutres et les murs porteurs, et où, dans les murs, se trouvent les conduites d'eau, de gaz, d'électricité et d'écoulement.

Le rôle du syndic dans la conservation du dossier d'intervention ultérieure étant clairement explicité dans l'arrête royal du 25 janvier 2001 sur les chantiers temporaires et mobiles, les auteurs de l'amendement souhaitent y faire référence dans le présent amendement qui remplacera l'amendement 23 afin que cette disposition ne soit pas perdue de vue.

Les obligations à charge du syndic s'appliqueront « le cas échéant » étant donné que, comme expliqué ci-dessus, toutes les copropriétés ne feront pas le choix de confier leurs tâches et

hebben op het postinterventiedossier zullen toevertrouwen aan hun syndicus.

Nr. 95 VAN MEVROUW **DEFRAIGNE C.S.**

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

Art. 15

In het voorgestelde artikel 577-11, § 2, de volgende wijzigingen aanbrengen :

- a) in het eerste lid, het 5^o doen vervallen;**
- b) het vijfde lid doen vervallen.**

Verantwoording

Overeenkomstig artikel 49*bis* van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, kunnen de mede-eigenaars, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers, in de gevallen van bouwwerken of groepen van bouwwerken waarop de beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van toepassing zijn, hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke gedeeltes, aan de syndicus toevertrouwen.

Als de syndicus hiervoor gemachtigd is, zal het postinterventiedossier in het kantoor van de syndicus gratis kunnen worden geraadpleegd door elke belanghebbende.

Bij de eigendomsoverdracht zal dat dossier daar blijven. Er moet dus niet in voorwaarden van overdracht worden voorzien.

Nr. 96 VAN DE HEER **VANDENBERGHE C.S.**

Art. 6/1

Een artikel 6/1 invoegen, luidende :

« Art. 6/1. — *In Boek II, Titel II, Hoofdstuk III, Afdeling II, wordt een Onderafdeling 2/1 ingevoegd, luidende : « Deelverenigingen van mede-eigenaars ».* »

Verantwoording

In zijn advies stelde de Raad van State voor om de bepalingen met betrekking tot de deelverenigingen onder te brengen in een afzonderlijke onderafdeling.

obligations relatives au dossier d'intervention ultérieure à leur syndic.

N^o 95 DE MME **DEFRAIGNE ET CONSORTS**

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

Art. 15

À l'article 577-11, § 2, proposé, apporter les modifications suivantes :

- a) dans l'alinéa 1^{er}, supprimer le 5^o;**
- b) supprimer l'alinéa 5.**

Justification

Suivant l'article 49*bis* de l'arrête royal du 25 janvier 2001 sur les chantiers temporaires et mobiles, pour des ouvrages ou des groupes d'ouvrages auxquels s'appliquent les principes de la copropriété forcée, les copropriétaires, en leur qualité de futurs maîtres d'ouvrage, peuvent confier au syndic leurs tâches et obligations relatives à la partie du dossier d'intervention ultérieure ayant trait aux parties communes.

S'il en est investi, le dossier d'intervention ultérieure se trouvera au bureau du syndic où il pourra être consulté gratuitement par tout intéressé.

Lors du transfert de propriété, il y restera. Il n'y a donc pas lieu de prévoir les conditions de son transfert.

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

N^o 96 DE M. **VANDENBERGHE ET CONSORTS**

Art. 6/1

Remplacer cet article comme suit :

« Art. 6/1. — *Dans le livre II, titre II, chapitre III, section II, il est inséré une sous-section 2/1 rédigée comme suit : « Sous-indivisions de copropriétaires ».* »

Justification

Le Conseil d'État a proposé, dans son avis, de faire figurer les dispositions relatives aux sous-indivisions dans une sous-section distincte.

Nr. 97 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

Art. 6/2 (nieuw)

Een artikel 6/2 invoegen, luidende :

« Art. 6/2. — *In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-5/1 ingevoegd, luidende :*

« Art. 577-5/1. § 1. *In het geval dat de basisakte voorziet in de vorming van deelverenigingen zoals bepaald in artikel 577-3, wordt de vereniging van mede-eigenaars die alle mede-eigenaars omvat de hoofdvereniging genoemd.*

Na de opname van de deelverenigingen in de statuten en de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor, verkrijgen de deelverenigingen van mede-eigenaars afzonderlijke rechtspersoonlijkheid ten opzichte van de hoofdvereniging van mede-eigenaars. De deelvereniging is enkel bevoegd voor de particulier gemeenschappelijke delen eigen aan de deelvereniging, die in de basisakte worden vermeld. Iedere deelvereniging is samengesteld uit alle mede-eigenaars van de particulier gemeenschappelijke delen. De statuten bepalen de werkingsregels van de deelverenigingen.

De hoofdvereniging blijft exclusief bevoegd voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren.

De deelverenigingen werken overeenkomstig de bepalingen voorzien in artikelen 577-4, § 4 en 577-5, § 1, tweede en derde lid, §§ 3 en 4, en de onderafdelingen 3 tot 6 van deze afdeling.

§ 2. *In afwijking van § 1 kan de algemene vergadering de beslissingen aanduiden de welke toekomen aan subonverdeeldheden zonder rechtspersoonlijkheid, waarbij de mede-eigenaars van deze subonverdeeldheid beslissingen nemen met betrekking tot de particulier gemeenschappelijke delen die in de statuten zijn aangeduid.*

Verantwoording

In zijn advies stelde de Raad van State voor om de bepalingen met betrekking tot de deelverenigingen onder te brengen in een afzonderlijke onderafdeling.

Daarom wordt de bepaling ondergebracht in een artikel 577-5/1 in een nieuwe onderafdeling 2/1, waarbij de bevoegdheden van de deelvereniging duidelijker worden geregeld.

De deelverenigingen worden geregeld door het vierde lid van artikel 577-3 en door het nieuwe artikel 577-5/1.

Bij het vaststellen van de bevoegdheid van de deelverenigingen wordt het criterium gehanteerd van de particulier gemeenschappelijke delen en de algemeen gemeenschappelijke delen.

N° 97 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

Art. 6/2 (nouveau)

Insérer un article 6/2 rédigé comme suit :

« Art. 6/2. — *Dans le même Code, il est inséré un article 577-5/1 rédigé comme suit :*

« Art. 577-5/1. § 1^{er}. *Au cas où l'acte de base prévoit la création de sous-indivisions, conformément à l'article 577-3, l'association des copropriétaires, qui comprend l'ensemble des copropriétaires, est appelée l'association principale.*

Après l'enregistrement des sous-indivisions dans les statuts et leur transcription au bureau des hypothèques, les sous-indivisions de copropriétaires obtiennent une personnalité juridique distincte par rapport à l'association principale des copropriétaires. La sous-indivision n'est compétente que pour les parties communes particulières propres à la sous-indivision qui sont mentionnées dans l'acte de base. Chaque sous-indivision est composée de l'ensemble des copropriétaires des parties communes particulières. Les statuts fixent les règles de fonctionnement des sous-indivisions.

L'association principale demeure exclusivement compétente pour les parties communes générales et ce qui relève de la gestion collective de la copropriété.

Les sous-indivisions fonctionnent conformément aux dispositions prévues aux articles 577-4, § 4 et 577-5, § 1^{er}, alinéa 2 et 3, §§ 3 et 4, et aux sous-sections 3 à 6 incluse de la présente section.

§ 2. *Par dérogation au § 1^{er}, l'assemblée générale peut désigner les décisions qui incombent aux sous-indivisions sans personnalité juridique, dont les copropriétaires prennent des décisions relatives aux parties communes particulières qui ont été désignées dans les statuts. » »*

Justification

Le Conseil d'État a suggéré, dans son avis, de faire figurer les dispositions relatives aux sous-indivisions dans une sous-section distincte.

C'est pourquoi ces dispositions font l'objet d'un article 577-5/1 qui fait lui-même partie d'une nouvelle sous-section 2/1 réglant plus clairement les compétences de la sous-indivision.

Les sous-indivisions sont régies par l'alinéa 4 de l'article 577-3 et par l'article 577-5/1 nouveau.

La fixation de la compétence des sous-indivisions est basée sur le critère des parties communes particulières et des parties communes générales.

De particulier gemeenschappelijke delen zijn de gemeenschappelijke delen die aan twee of meer mede-eigenaars toebehoren, maar niet aan het geheel van de mede-eigendom.

De algemeen gemeenschappelijke delen zijn de gemeenschappelijke delen die toekomen aan alle mede-eigenaars van de mede-eigendom.

Er wordt gekozen om de deelverenigingen bevoegd te maken voor de particulier gemeenschappelijke delen, die eigen zijn aan de betreffende deelvereniging en die in de basisakte worden vastgelegd.

De deelverenigingen genieten rechtspersoonlijkheid, die ontstaat na de opname van de deelverenigingen in de statuten en de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor.

De hoofdvereniging blijft exclusief bevoegd voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren.

Het artikel voorziet bovendien welke bepalingen van overeenkomstige toepassing zijn op de deelverenigingen.

De werkingsregels van de deelverenigingen worden in de statuten bepaald.

In de tweede paragraaf wordt voorzien dat de algemene vergadering de beslissingen met betrekking tot de particulier gemeenschappelijke delen kan aanduiden, waarover de mede-eigenaars van deze particulier gemeenschappelijke delen kunnen beslissen. De particulier gemeenschappelijke delen moeten wel bepaald zijn in de statuten.

Nr. 98 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

(Subamendement op subamendement nr. 78)

Art. 8

Een punt 7^o toevoegen, luidende :

« 7^o een nieuwe paragraaf 9 invoegen, luidende :

« § 9. De algemene vergadering keurt ten laatste op de eerstvolgende algemene vergadering de notulen houdende de beslissingen van de vorige algemene vergadering goed.

De algemene vergadering kan de notulen na elke behandeling van een agendapunt goedkeuren, na de voorlezing ervan door de syndicus of de lezing ervan door de mede-eigenaars. »

Verantwoording

Het artikel 577-8, § 4, 2^o-1), zoals overgezonden door de Kamer bepaalt dat de ontwerpnotulen aan het einde van de zitting moeten worden ondertekend door de voorzitter, de aangewezen secretaris en de op dat ogenblik nog aanwezige eigenaars.

Bij algemene vergaderingen met een hele reeks te behandelen agendapunten, zou deze verplichting ertoe kunnen leiden dat de mede-eigenaars tot midden in de nacht moeten aanwezig blijven om de opgemaakte ontwerpnotulen goed te keuren.

Les parties communes particulières sont les parties communes qui appartiennent à deux copropriétaires ou plus, mais pas à l'ensemble de la copropriété.

Les parties communes générales sont les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires.

L'option retenue consiste à rendre les sous-indivisions compétentes pour les parties communes particulières propres à la sous-indivision en question et qui sont fixées dans l'acte de base.

Les sous-indivisions jouissent de la personnalité juridique après leur enregistrement dans les statuts et leur transcription au bureau des hypothèques.

L'association principale demeure exclusivement compétente pour les parties communes générales et pour ce qui relève de la gestion collective de la copropriété.

L'article prévoit en outre quelles sont les dispositions qui s'appliquent *mutatis mutandis* aux sous-indivisions.

Les règles de fonctionnement des sous-indivisions sont fixées dans les statuts.

Le deuxième paragraphe prévoit que l'assemblée générale peut désigner les décisions relatives aux parties communes particulières auxquelles les copropriétaires desdites parties communes particulières peuvent prendre part. Celles-ci doivent toutefois avoir été définies dans les statuts.

N^o 98 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

(Sous-amendement au sous-amendement n^o 78)

Art. 8

Ajouter un 7^o rédigé comme suit :

« 7^o insérer un § 9 nouveau rédigé comme suit :

« § 9. L'assemblée générale approuve le procès-verbal contenant les décisions de la dernière assemblée générale au plus tard lors de la première assemblée générale qui suit.

L'assemblée générale peut approuver le procès-verbal après chaque point traité de l'ordre du jour ou après la lecture faite par le syndic ou par les copropriétaires. »

Justification

L'article 577-8, § 4, 2^o-1), tel que transmis par la Chambre, prévoit que le projet de procès-verbal doit être signé à la fin de la séance par le président, le secrétaire qui a été désigné et les copropriétaires qui sont toujours présents à ce moment-là.

En cas d'assemblées générales avec un ordre du jour chargé, cette disposition risque d'avoir pour effet que les copropriétaires doivent rester jusqu'au milieu de la nuit pour approuver le projet de procès-verbal rédigé.

De goedkeuring van de notulen is onder andere erg belangrijk wanneer men een vordering instelt voor de vrederechter.

Omdat de goedkeuring van de notulen voorzien wordt ten laatste op de eerstvolgende algemene vergadering, zou de termijn van drie maanden om een vordering in te stellen bij de vrederechter verstreken kunnen zijn, alvorens de goedkeuring van de notulen plaatsvindt. Artikel 577-9, § 2 dient daarom ook te worden aangepast.

Nr. 99 VAN DE HEER **VANDENBERGHE** C.S.

Art. 9

Het artikel aanvullen met een punt C)/l, luidende:

« C)/l. Paragraaf 1, 1^o wordt aangevuld met de letters e) en f), luidende :

« e) over de oprichting van deelverenigingen, zoals voorzien in artikel 577, 4/1, § 1;

f) over de aanduidingen van de beslissingen die welke toekomen aan de mede-eigenaars van de subonverdeeldheden, zoals bedoeld in artikel 577, 4/1, § 2. » »

Verantwoording

Dit amendement beoogt de oprichting van deelverenigingen en de aanduiding van de beslissingen die toekomen aan de mede-eigenaars van de subonverdeeldheden te onderwerpen aan een meerderheid van drie vierden.

Nr. 100 VAN DE HEER **VANDENBERGHE** C.S.

Art. 9

Het artikel aanvullen met een punt C)/l, luidende:

« C)/l. Paragraaf 1, 2^o wordt aangevuld met de letters f) en g), luidende :

« f) over de oprichting van deelverenigingen, zoals voorzien in artikel 577, 4/1, § 1;

g) over de aanduidingen van de beslissingen die welke toekomen aan de mede-eigenaars van de subonverdeeldheden, zoals bedoeld in artikel 577, 4/1, § 2. » »

Verantwoording

Dit amendement beoogt de oprichting van deelverenigingen en de aanduiding van de beslissingen die toekomen aan de mede-eigenaars van de subonverdeeldheden te onderwerpen aan een meerderheid van vier vijfden.

L'approbation du procès-verbal revêt une importance particulière notamment si l'on envisage d'intenter une action en justice de paix.

Étant donné que l'approbation du procès-verbal est prévue *au plus tard* lors de l'assemblée générale qui suit, le délai de trois mois pour introduire une requête devant le juge de paix risque d'arriver à expiration avant que le procès-verbal ait été approuvé. C'est la raison pour laquelle il convient également d'adapter l'article 577-9, § 2.

N^o 99 DE M. **VANDENBERGHE** ET CONSORTS

Art. 9

Compléter cet article par un C)/1 rédigé comme suit:

« C)/1. Le paragraphe 1^{er}, 1^o, est complété par un e) et un f) rédigés comme suit :

« e) de la création de sous-indivisions, telle que prévue à l'article 577, 4/1, § 1^{er};

f) de la désignation des décisions qui incombent aux copropriétaires des sous-indivisions, visées à l'article 577, 4/1, § 2. » »

Justification

Le présent amendement vise à soumettre la création de sous-indivisions et la désignation des décisions qui incombent aux copropriétaires des sous-indivisions à une majorité des trois quarts.

N^o 100 DE M. **VANDENBERGHE** ET CONSORTS

Art. 9

Compléter cet article par un point C)/1 rédigé comme suit:

« C)/1. Le paragraphe 1^{er}, 2^o, est complété par un f) et un g) rédigés comme suit :

« f) de la création de sous-indivisions, telles que visées à l'article 577-4/1, § 1^{er};

g) de la désignation des décisions revenant aux copropriétaires des sous-indivisions, comme visé à l'article 577-4/1, § 2. » »

Justification

Le présent amendement vise à faire en sorte que les décisions relatives à la création de sous-indivisions et à la désignation des décisions revenant aux copropriétaires des sous-indivisions requièrent une majorité des quatre cinquièmes.

Nr. 101 VAN DE HEER **VANDENBERGHE** C.S.

Art. 9

Het artikel aanvullen met letters C)/1 en C)/2, luidende:

« C)/1. Paragraaf 1, 1^o wordt aangevuld met de letter e), luidende:

« e) over de aanduidingen van de beslissingen de welke toekomen aan de mede-eigenaars van de subonverdeeldheden, zoals bedoeld in artikel 577, 4/1, § 2. »

C)/2. Paragraaf 1, 2^o wordt aangevuld met de letter f), luidende:

« f) over de oprichting van deelverenigingen, zoals voorzien in artikel 577, 4/1, § 1. » »

Verantwoording

Dit amendement beoogt de aanduiding van de beslissingen die toekomen aan de mede-eigenaars van de subonverdeeldheden te onderwerpen aan een meerderheid van drie vierden.

Om over te gaan tot de oprichting van deelverenigingen is een meerderheid van vier vijfden nodig.

Nr. 102 VAN DE HEER **VANDENBERGHE** C.S.

Art. 10

In letter H), het voorgestelde 2^o-l) doen vervallen.

Verantwoording

Dit amendement volgt uit het amendement nr. 98 op artikel 8 waarbij een negende paragraaf wordt toegevoegd aan artikel 577-6 Burgerlijk Wetboek.

Nr. 103 VAN DE HEER **VANDENBERGHE** C.S.

Art. 13

Letter B) vervangen door wat volgt:

« B) paragraaf 2, tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

« Deze vordering moet ingesteld worden binnen de drie maanden na de goedkeuring van de notulen, overeenkomstig artikel 577-6, § 9. » »

N° 101 DE M. **VANDENBERGHE** ET CONSORTS

Art. 9

Compléter cet article par des points C)/1 et C)/2 rédigés comme suit:

« C)/1. Le paragraphe 1^{er}, 1^o, est complété par un e) rédigé comme suit:

« e) de la désignation des décisions revenant aux copropriétaires des sous-indivisions, comme visé à l'article 577-4/1, § 2. »

C)/2. Le paragraphe 1^{er}, 2^o, est complété par un f) rédigé comme suit:

« f) de la création de sous-indivisions, telles que visées à l'article 577-4/1, § 1^{er}. » »

Justification

Le présent amendement vise à faire en sorte que les décisions relatives à la désignation des décisions revenant aux copropriétaires des sous-indivisions requièrent une majorité des trois quarts.

En revanche, une majorité des quatre cinquièmes est nécessaire pour procéder à la création de sous-indivisions.

N° 102 DE M. **VANDENBERGHE** ET CONSORTS

Art. 10

Au H), supprimer le 2^o-1) proposé.

Justification

Le présent amendement découle de l'amendement n° 98 à l'article 8, qui ajoute un neuvième paragraphe à l'article 577-6 du Code civil.

N° 103 DE M. **VANDENBERGHE** ET CONSORTS

Art. 13

Remplacer le B) par ce qui suit:

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

« Cette action doit être intentée dans les trois mois de la date d'approbation du procès-verbal, conformément à l'article 577-6, § 9. » »

Verantwoording

Bij een vordering voor de vrederechter zijn de goedgekeurde notulen van de algemene vergadering van groot belang voor het al dan niet slagen van de vordering.

Daarom is het noodzakelijk dat de termijn om de vordering in te stellen tot drie maanden na de goedkeuring van de notulen van de algemene vergadering.

Overeenkomstig de voorgestelde paragraaf 9 in het subamendement nr. 98 op amendement nr. 78, worden de notulen goedgekeurd ten laatste op de eerstvolgende algemene vergadering of na de behandeling van een agendapunt

Nr. 104 VAN DE HEER **VANDENBERGHE** C.S.

Art. 14

Letter B) doen vervallen.

Verantwoording

Naar analogie met amendement nr. 76 op artikel 6 wordt voorgesteld om het register met de beslissingen van de algemene vergadering beschikbaar te stellen op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars.

Nr. 105 VAN DE HEER **VANDENBERGHE** C.S.

(Subamendement op amendement nr. 37)

Art. 17/1

In het voorgestelde artikel 17/1 de volgende wijzigingen aanbrengen :

1° In de inleidende zin de woorden « tweede lid » vervangen door de woorden « tweede en derde lid ».

2° Het artikel aanvullen met een tweede lid, luidende :

« De syndicus is gehouden een aan de dwingende bepalingen van de wet aangepaste versie van de basisakte en het reglement van mede-eigendom voor te leggen op de eerstvolgende algemene vergadering, die deze tekst goedkeurt. »

Verantwoording

Doordat de syndicus een gecoördineerde tekst opmaakt van de statuten, na de bepalingen die strijdig zijn met de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek, wordt het duidelijk voor de mede-eigenaars welke de regeling is waaraan de vereniging van mede-eigenaars is onderworpen

Justification

En cas d'action devant le juge de paix, le procès-verbal approuvé par l'assemblée générale revêt une grande importance pour l'aboutissement ou l'échec de l'action.

C'est la raison pour laquelle il est nécessaire de porter le délai pour intenter l'action à trois mois à compter de la date d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale.

Conformément au paragraphe 9 proposé dans le sous-amendement n° 98 à l'amendement numéro 78, le procès-verbal est approuvé au plus tard lors de la première assemblée générale qui suit ou après l'examen d'un point inscrit à l'ordre du jour.

N° 104 DE M. **VANDENBERGHE** ET CONSORTS

Art. 14

Supprimer le B).

Justification

Par analogie avec l'amendement numéro 76 à l'article 6, il est proposé de mettre le registre des décisions de l'assemblée générale à disposition au siège de l'association des copropriétaires.

N° 105 DE M. **VANDENBERGHE** ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 37)

Art. 17/1

Apporter les modifications suivantes à l'article 17/1 proposé :

1° Dans la phrase liminaire, remplacer les mots « un alinéa 2 rédigé comme suit » par les mots « des alinéas 2 et 3 rédigés comme suit ».

2° Compléter l'article par un alinéa 2 rédigé comme suit :

« Le syndic est tenu de soumettre une version de l'acte de base et du règlement de copropriété, qui soit adaptée aux dispositions légales impératives, à la première assemblée générale qui suit, laquelle approuvera ce texte. »

Justification

Puisque le syndic rédige un texte coordonné des statuts après avoir éliminé les dispositions contraires aux dispositions du Code civil, les copropriétaires auront une vision précise des règles auxquelles l'association des copropriétaires est soumise.

Nr. 106 VAN DE HEER VANDENBERGHE C.S.

Art. 18

Dit artikel vervangen door wat volgt :

« Art. 18. — Deze wet is vanaf de eerste dag van de derde maand volgend op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad van toepassing op elk gebouw of groep van gebouwen, die beantwoorden aan de in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde voorwaarden.

Met uitzondering van artikel 4, letter F) die in werking treedt op de dag overeenkomstig het eerste lid, is artikel 4 van deze wet slechts van toepassing op de gebouwen of groepen van gebouwen opgericht of waarvan de verdeling van het eigendomsrecht op de private kavels, zoals bedoeld in artikel 577-3, eerste lid gebeurt na de inwerkingtreding van deze wet.

Behoudens wat de statuten betreft, is het recht van de mede-eigenaar om een vertaling te krijgen van de documenten van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig artikel 577-11/1 van het Burgerlijk Wetboek slechts van toepassing op de documenten die na de inwerkingtreding van de wet, overeenkomstig het eerste lid, worden opgesteld. »

Verantwoording

Het wetsontwerp bepaalt dat de wet van toepassing is op elk onroerend goed of groep van onroerende goederen vanaf de eerste dag van de derde maand na de publicatie in het *Belgisch Staatsblad*.

Doordat het wetsontwerp voorziet in nieuwe verplichtingen die moeten bepaald worden in de basisakte of het reglement van mede-eigendom, zoals bijvoorbeeld het bepalen van de waarde van de private kavels, zouden de statuten van elke vereniging van mede-eigenaars moeten worden gewijzigd, wat een zware kost met zich meebrengt voor deze vereniging.

Het amendement maakt daarom een uitzondering op de toepassing van de wettelijke bepalingen wat betreft het artikel 4, dat slechts van toepassing wordt op de gebouwen en groepen van gebouwen die na de inwerkingtreding van de wet worden opgericht of waarop de wetgeving met betrekking tot het appartementsrecht na deze inwerkingtreding van toepassing wordt.

Om de kosten voor de vereniging van mede-eigenaars te beperken tengevolge van het recht op een vertaling van de documenten van de vereniging van mede-eigenaars, conform artikel 577-11/1, is deze verplichting, behoudens voor wat de statuten betreft, slechts van toepassing op de documenten die opgesteld worden na de inwerkingtreding van deze wet.

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

N° 106 DE M. VANDENBERGHE ET CONSORTS

Art. 18

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Art. 18. — La présente loi s'applique à tout immeuble ou groupe d'immeubles qui répondent aux conditions prévues à l'article 577-3 du Code civil, à dater du premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*.

À l'exception du F) de l'article 4, qui entre en vigueur à la date fixée à l'alinéa 1^{er}, l'article 4 de la présente loi ne s'applique qu'aux immeubles ou groupes d'immeubles construits après l'entrée en vigueur de la présente loi ou dont la répartition du droit de propriété sur les lots privatifs, au sens de l'article 577-3, alinéa 1^{er}, n'intervient qu'après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Sauf en ce qui concerne les statuts, le droit du copropriétaire d'obtenir une traduction des documents de l'association des copropriétaires, conformément à l'article 577-11/1 du Code civil, ne s'applique qu'aux documents rédigés après l'entrée en vigueur de la loi, conformément à l'alinéa 1^{er}. »

Justification

Le projet de loi prévoit que la loi s'applique à tout immeuble ou groupe d'immeubles à dater du premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*.

Étant donné que le projet de loi énonce des obligations nouvelles à prévoir dans l'acte de base ou le règlement de copropriété, notamment la fixation de la valeur des lots privatifs, il faudra modifier les statuts de toutes les associations de copropriétaires, ce qui engendrera des coûts importants pour lesdites associations.

L'amendement établit dès lors une exception à l'application des dispositions légales pour ce qui concerne l'article 4, qui ne sera applicable qu'aux immeubles ou groupes d'immeubles construits après l'entrée en vigueur de la loi ou auxquels la législation concernant le droit des appartements devient applicable après cette entrée en vigueur.

Afin de limiter les frais que l'association de copropriétaires devra supporter du fait du droit à une traduction des documents de l'association des copropriétaires, conformément à l'article 577-11/1, cette obligation ne s'applique, sauf pour ce qui concerne les statuts, qu'aux documents rédigés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Nr. 107 VAN MEVROUW DEFRAIGNE C.S.

(Subamendement op amendement nr. 36)

Art. 15/1 (nieuw)

In het voorgestelde artikel 577-11/1, eerste lid, de woorden «de bevoorrechte hypothecaire schuldeisers» vervangen door de woorden «de bevoorrechte schuldeisers, de hypothecaire schuldeisers».

Verantwoording

Artikel 12 van de hypotheekwet van 16 december 1851 bepaalt het volgende: «Voorrecht is een recht dat uit hoofde van de bijzondere aard der schuldvordering aan een schuldeiser toekomt en hem voorrang verleent boven de andere schuldeisers, zelfs de hypothecaire».

Dit subamendement strekt om die rangorde te verzekeren.

Nr. 108 VAN DE HEER VASTERSAVENDTS C.S.

Art. 13

In het voorgestelde artikel 577-9, in de Franse tekst van § 8, de volgende wijzigingen aanbrengen :

A. Na de woorden «le copropriétaire», het woord «qui» vervangen door de woorden «dont la demande»;

B. Na de woorden «à l'association des copropriétaires,» de woorden «voit sa prétention» doen vervallen.

Verantwoording

In de Nederlandse tekst was er duidelijkheid over het feit dat bij de bedoelde vordering, de mede-eigenaar eiser is. In paragraaf 9, ingevoegd bij amendement nr. 88, gaat het om de vordering waarbij de mede-eigenaar verweerder is.

De Franse tekst van paragraaf 8 is niet duidelijk over het feit dat bij de bedoelde vordering, de mede-eigenaar eiser is. Dit amendement strekt er daarom toe om dit te verduidelijken.

Yoeri VASTERSAVENDTS.
Martine Taelman.

N° 107 DE MME DEFRAIGNE ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 36)

Art. 15/1 (nouveau)

Dans l'article 577-11/1, alinéa 1^{er}, proposé, remplacer les mots «créanciers hypothécaires, privilégiés» par les mots «les créanciers privilégiés, hypothécaires».

Justification

Suivant l'article 12 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 «le privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, mêmes hypothécaires».

Le présent sous-amendement vise à assurer cet ordre.

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

N° 108 DE M. VASTERAVENDTS ET CONSORTS

Art. 13

À l'article 577-9 proposé, dans le texte français du § 8, apporter les modifications suivantes :

A. Après les mots «le copropriétaire», remplacer le mot «qui» par les mots «dont la demande»;

B. Après les mots «à l'association des copropriétaires,» remplacer les mots «voit sa prétention déclarée fondée» par les mots «est déclarée fondée».

Justification

Le texte néerlandais indique clairement que dans le cadre de la demande en question, le copropriétaire agit en qualité de demandeur. En revanche, au § 9, inséré par l'amendement n° 88, il s'agit d'une demande dans le cadre de laquelle le copropriétaire agit en qualité de défenseur.

Il ne ressort pas clairement du texte français du § 8 que, dans le cadre de l'action en question, le copropriétaire agit en qualité de demandeur. Le présent amendement tend dès lors à le préciser.