

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2009-2010

4 MEI 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***VERSLAG**

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

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2009-2010

4 MAI 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***RAPPORT**

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

Samenstelling van de commissie / Composition de la commission :

Voorzitter / Président : Martine Taelman.

	Leden / Membres :	Plaatsvervangers / Suppléants :
CD&V	Sabine de Bethune, Hugo Vandenberghe, Pol Van Den Driessche, Tony Van Parys.	Wouter Beke, Dirk Claes, Nahima Lanjri, Els Schelfhout, Elke Tindemans.
MR	Alain Courtois, Marie-Hélène Crombé-Berton, Christine Defraigne.	Alain Destexhe, Philippe Fontaine, Philippe Monfils, Caroline Persoons.
Open Vld	Martine Taelman, Yoeri Vastersavendts.	Nele Lijnen, Ann Somers, Marc Verwilghen.
Vlaams Belang	Hugo Coveliers, Anke Van dermeersch.	Yves Buysse, Jurgen Ceder, Joris Van Hauthem.
PS	Christophe Collignon, Philippe Mahoux.	Caroline Désir, Philippe Moureaux, Franco Seminara.
sp.a	Guy Swennen, Myriam Vanlerberghe.	John Crombez, Marleen Temmerman, Johan Vande Lanotte.
cdH	André du Bus de Warnaffe.	Francis Delpérée, Dimitri Fourny.
Écolo	Cécile Thibaut.	Benoit Hellings, Zakia Khattabi.

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

Nr. 1 : Ontwerp geëvoceerd door de Senaat.

4-1409 - 2009/2010 :

Nr. 2 : Amendementen.

Nr. 3 : Advies van de Raad van State.

Nrs. 4 tot 9 : Amendementen.

*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°s 4 à 9 : Amendements.

INHOUD

	Blz.
	—
I. INLEIDING	3
II. INLEIDENDE UITEENZETTING DOOR DE MINISTER VAN JUSTITIE	3
III. ALGEMENE BESPREKING	4
IV. HERVATting VAN DE BESPREKING	13
V. EERSTE BESPREKING VAN DE ARTIKELEN	22
VI. NOTA VAN DE REGERING NA DE EERSTE ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING	71
VII. TWEDE ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING	90
VIII. VERKLARING VOOR DE INDICATIEVE STEMMINGEN	118
IX. DERDE ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING	125
X. STEMMINGEN	134

SOMMAIRE

	Pages
	—
I. INTRODUCTION	3
II. EXPOSÉ INTRODUCTIF DU MINISTRE DE LA JUSTICE	3
III. DISCUSSION GÉNÉRALE	4
IV. REPRISE DE LA DISCUSSION	13
V. PREMIÈRE DISCUSSION DES ARTICLES	22
VI. NOTE DU GOUVERNEMENT APRÈS LA PREMIÈRE DISCUSSION DES ARTICLES	71
VII. DEUXIÈME DISCUSSION DES ARTICLES	90
VIII. DÉCLARATION AVANT LES VOTES INDICA- TIFS	118
IX. TROISIÈME DISCUSSION DES ARTICLES	125
X. STEMMINGEN	134

I. INLEIDING

Dit optioneel bicameraal wetsontwerp werd oorspronkelijk in de Kamer van volksvertegenwoordigers ingediend als een wetsvoorstel van mevrouw Nyssens c.s. (stuk Kamer, nr. 52-1334/001).

Het werd op 16 juli 2009 eenparig door de 131 aanwezige leden van de Kamer van volksvertegenwoordigers aangenomen en op 17 juli 2009 overgezonden aan de Senaat.

De Senaat heeft het wetsontwerp geëvoceerd op 28 september 2009.

De commissie heeft het wetsontwerp besproken samen met de minister van Justitie tijdens haar vergaderingen van 14 en 21 oktober 2008, 15 december 2009, 23 februari, 2 en 17 maart en 4 mei 2010.

II. INLEIDENDE UITEENZETTING DOOR DE MINISTER VAN JUSTITIE

De minister wijst erop dat voorliggend wetsontwerp zich baseert op een wetsvoorstel van mevrouw Nyssens en de heer Hamal (stuk Kamer, nr. 52-1334/001).

De wet op de mede-eigendom van 30 juni 1994 wordt door voorliggende tekst grondig gewijzigd.

De wijzigingen situeren zich voornamelijk op 3 punten, namelijk de transparantie in de verschillende relaties in de mede-eigendom, een modernisering van de mede-eigendom en een verheldering op het vlak van discussies hangende in rechtsleer en rechtspraak.

Op het vlak van transparantie, is het de bedoeling een betere informatie-doorstroming te realiseren, onder meer door een eenvormige boekhouding, een verplichte begroting, een evaluatierapport in verband met overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen, en een betere informatie-doorstroming na koopverkoop. Men beoogt ook een transparanter beheer door de eenvormige boekhouding, de aanwijzing van een verificateur van de rekeningen, een verplichte begroting, een raad van de mede-eigendom, het opstellen van nieuwe regels met betrekking tot de syndicus en met betrekking tot de organisatie van een algemene vergadering minstens éénmaal per jaar.

Er wordt tevens een grotere betrokkenheid verwacht van de mede-eigenaars, door bijvoorbeeld de nieuwe volmachtenregeling.

De modernisering van de wetgeving wordt bijvoorbeeld bewerkstelligd door de mogelijkheid van schriftelijke algemene vergaderingen, door de mogelijkheid van oprichting van subverenigingen, door de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars in het kader van de

I. INTRODUCTION

Le projet de loi qui fait l'objet du présent rapport et qui relève de la procédure bicamérale facultative, a été déposé initialement à la Chambre des représentants en tant que proposition de loi de Mme Nyssens et consorts (doc. Chambre, n° 52-1334/1).

Il a été adopté par la Chambre des représentants le 16 juillet 2009 à l'unanimité des 131 membres présents et transmis au Sénat le 17 juillet 2009.

Le Sénat l'a évoqué le 28 septembre 2009.

La commission a examiné le projet de loi au cours de ses réunions des 14 et 21 octobre 2009, 15 décembre 2009, 23 février, 2 et 17 mars et 4 mai 2010, en présence du ministre de la Justice.

II. EXPOSÉ INTRODUCTIF DU MINISTRE DE LA JUSTICE

Le ministre souligne que le projet de loi à l'examen se base sur une proposition de loi déposée par Mme Nyssens et M. Hamal (doc. Chambre, n° 52 1334/001).

Le texte à l'examen modifie en profondeur la loi du 30 juin 1994 relative à la copropriété.

Les modifications ont essentiellement un triple objectif: rendre les différentes relations au sein de la copropriété plus transparentes, moderniser la copropriété et mettre fin aux controverses doctrinales et jurisprudentielles existantes.

Sur le plan de la transparence, l'objectif est de mettre en place une meilleure circulation de l'information, notamment par la tenue d'une comptabilité uniforme, l'établissement obligatoire d'un budget et d'un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières, et de fournir de meilleures informations lors d'une vente. On veut aussi assurer une gestion plus transparente en instaurant l'obligation de tenir une comptabilité uniforme, de désigner un vérificateur des comptes, d'établir un budget, de créer un conseil de copropriété, et d'instituer de nouvelles règles par rapport au syndic et par rapport à l'organisation d'une assemblée générale au moins une fois par an.

Les modifications légales visent également à renforcer l'implication des copropriétaires, notamment par le biais du nouveau régime des procurations.

On modernise la législation sur les copropriétés entre autres en introduisant la possibilité de délibérer par écrit à l'assemblée générale et de constituer des sous-associations, en instaurant la responsabilité des copropriétaires dans le cadre des articles 1384,

artikelen 1384, eerste lid en 1386 van het Burgerlijk Wetboek in te stellen, de bepaling dat er geen arbitrageclausules mogen worden voorzien.

Hierdoor wordt ook een einde gesteld aan heel wat discussiepunten in rechtsleer en rechtspraak.

De tekst werd eenparig goedgekeurd in de Kamer, maar spreker is ervan overtuigd dat er vanuit de Senaat nog heel wat belangrijke aanvullingen kunnen gebeuren om tot een goede, transparante en moderne wetgeving te komen.

III. ALGEMENE BESPREKING

De heer Hellings wenst een punt op te helderen in verband met het contract dat de (toekomstige) mede-eigendom en de syndicus aan elkaar bindt.

Artikel 10 van het ontwerp bepaalt dat de duur van het mandaat van de syndicus in geen geval langer mag zijn dan 3 jaar, maar dat het door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan worden hernieuwd. Het verstrijken van die termijn kan ten laste van de vereniging van mede-eigenaars geen enkele verplichting doen ontstaan tegenover de syndicus.

Sommigen vragen zich af of de syndicus verplicht is de hernieuwing van zijn mandaat bij het verstrijken van de 3 jaar op de agenda van de algemene vergadering te plaatsen.

In heel wat gevallen blijkt de syndicus immers op oneerlijke wijze een jaarlijkse stilzwijgende hernieuwing in zijn contract op te nemen.

Is die praktijk illegaal in het licht van de nieuwe wet?

De heer Mahoux meldt dat de landmeters-experten enkele opmerkingen bij het wetsontwerp hebben gemaakt. Ze worden immers van het ontwerp uitgesloten, aangezien de tekst melding maakt van een bouwkundige deskundige of een juridische deskundige voor het bepalen van het aandeel in de gemeenschappelijke delen. Spreker meent dat de landmeters-experten opnieuw in dat artikel moeten worden opgenomen.

Er werden tevens verscheidene opmerkingen gemaakt over de afwijking van de beperking van de volmachten voor de zeer grote panden, waarvoor moet worden overwogen het mogelijk aantal volmachten uit te breiden.

Een andere opmerking gaat over de verenigbaarheid van de activiteiten van syndicus met die van vastgoedmakelaar. In sommige gevallen worden werken globaal uitgevoerd waardoor het voor kleine eigenaars

alinéa 1^{er}, et 1386 du Code civil, et en prévoyant l'impossibilité de stipuler des clauses d'arbitrage.

Ces modifications permettront également de mettre un terme à de nombreuses controverses doctrinales et jurisprudentielles.

Le texte a déjà été adopté à l'unanimité à la Chambre mais l'intervenant est convaincu que le Sénat pourra encore y apporter des modifications importantes afin d'aboutir à une législation efficace, transparente et moderne.

III. DISCUSSION GÉNÉRALE

M. Hellings souhaite éclaircir un point relatif au contrat qui lie la (future) copropriété et le syndic.

L'article 10 en projet précise qu'en aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder 3 ans, mais qu'il peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. L'échéance de ce délai ne peut faire naître à charge de l'association des copropriétaires aucune obligation à l'égard du syndic.

Certains se demandent si le syndic doit obligatoirement mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale le renouvellement de son mandat au terme des 3 ans.

Il apparaît en effet que, dans bon nombre de copropriétés, le syndic, de façon malhonnête, intègre dans son contrat une reconduction tacite annuelle.

Cette pratique sera-t-elle illégale au regard de la nouvelle loi?

M. Mahoux signale que les géomètres-experts ont fait part de quelques remarques sur le projet de loi. Ils sont en effet exclus du projet de loi puisque, pour la détermination des quote-parts des parties communes, le texte fait état d'un expert architecte ou d'un expert juridique. L'intervenant estime que les géomètres-experts doivent être réintroduits dans cet article.

Plusieurs remarques ont également été exprimées sur la dérogation à la limitation des procurations, en ce qui concerne les immeubles de très grandes dimensions, pour lesquels il conviendrait d'envisager d'étendre le nombre de procurations possibles.

Une autre observation est relative à la compatibilité des activités de syndic avec celle d'agent immobilier. Il existe des pratiques de globalisation des travaux, à tel point que la part revenant à des petits propriétaires

in panden onmogelijk wordt hun deel te betalen. De enige oplossing is dan de verkoop van hun goed, dat dan soms wordt gekocht door de vastgoedonderneming die tevens dienst doet als syndicus.

De heer Delpérée voegt eraan toe dat dan ook de vraag rijst over de compatibiliteit van de status van syndicus met die van mede-eigenaar in dezelfde mede-eigendom.

De heer Mahoux wijst erop dat, in een kleine mede-eigendom, de mede-eigenaar overigens de activiteit van syndicus helemaal belangeloos kan uitoefenen.

Spreker wijst er ten slotte op dat ook de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, alsook particulieren, een aantal opmerkingen hebben gemaakt.

Wat betreft de verlenging van het mandaat van de syndicus, antwoordt de minister dat het betreffende artikel bepaalt dat het een uitdrukkelijke beslissing dient te zijn van de algemene vergadering. Er is daar ook rechtspraak over.

Met betrekking tot de uitsluiting van landmeters, kan spreker instemmen met het feit dat er daarvoor een oplossing moet worden gevonden. Hij is zich immers goed bewust van de belangrijke rol die landmeters in dergelijke zaken kunnen spelen. Het is dan ook niet gepast hen uit te sluiten.

De opmerking van de heer Mahoux betreft vooral het feit dat er nood is aan een transparantere verhouding tussen de verschillende spelers in de mede-eigendom, bijvoorbeeld naar syndici toe. Het zal passen tijdens de algemene bespreking naar een oplossing te zoeken voor de nog resterende problemen.

De heer Swennen verwijst naar zijn amendement met betrekking tot de landmeters. Spreker verwijst naar de genese van het wetsontwerp met betrekking tot de definitie, waarbij de landmeter aanvankelijk uitdrukkelijk was opgenomen. Men heeft echter de definitie verruimd en het is nu onduidelijk of de landmeter al dan niet is uitgesloten. Het amendement beoogt hem *expressis verbis* in de definitie op te nemen.

De heer Vandenberghe stipt aan dat de wet betreffende de mede-eigendom van 30 juni 1994 in werking getreden is op 1 augustus 1995; zij bestaat dan ook anderhalf decennium. De toepassing van de wet leidt in de praktijk tot heel wat discussies, problemen en controverses. Gelukkig zegeviert op dit vlak meestal het gezond verstand. De creativiteit van de rechtspraak in combinatie met de open en pragmatische houding van de vrederechters slagen erin om heel wat moeilijkheden op te lossen. Toch lijkt iedereen het erover eens dat er nood is aan een hervorming. In de toelichting bij het oorspronkelijke wetsvoorstel van 7 juli 2008 is er zelfs sprake van een

dans des immeubles ne peut pas être supportée par eux. La seule solution est alors la vente de leur bien, dont la société immobilière faisant office de syndic se porte parfois acquéreur.

M. Delpérée ajoute que se pose aussi la question de la compatibilité du statut de syndic avec celui de copropriétaire dans la même copropriété.

M. Mahoux fait observer que, dans une petite indivision, un copropriétaire peut d'ailleurs exercer l'activité de syndic de manière tout à fait bénévole.

L'orateur signale enfin que la Fédération royale du notariat, ainsi que des particuliers, ont également formulé un certain nombre d'observations.

En ce qui concerne la prolongation du mandat du syndic, le ministre répond que l'article en question précise que le renouvellement requiert une décision expresse de l'assemblée générale. Il existe aussi une jurisprudence à ce propos.

Pour ce qui est de la mise à l'écart des géomètres, l'intervenant est d'accord sur le fait qu'il convient de trouver une solution à cet égard. En effet, il est bien conscient du rôle important que peuvent jouer les géomètres dans ce genre d'affaires. Il n'est dès lors pas opportun de les exclure.

La remarque de M. Mahoux concerne surtout la nécessité d'une relation plus transparente entre les différents acteurs dans la copropriété, vis-à-vis des syndics par exemple. Il conviendra, lors de la discussion générale, de trouver une solution aux problèmes qui se posent encore.

M. Swennen renvoie à son amendement relatif aux géomètres. Il rappelle que, lors de la genèse du projet de loi, la définition initiale mentionnait explicitement le géomètre. La définition a cependant été étendue, et l'on ne sait pas clairement aujourd'hui si le géomètre en est exclu ou non. L'amendement en question vise à l'inclure *expressis verbis* dans la définition.

M. Vandenberghe relève que la loi du 30 juin 1994 relative à la copropriété est entrée en vigueur le 1^{er} août 1995. Elle existe donc depuis 15 ans. Dans la pratique, l'application de cette loi suscite beaucoup de discussions, de problèmes et de controverses. Heureusement, c'est généralement le bon sens qui l'emporte dans ce domaine. La créativité de la pratique juridique combinée à l'esprit ouvert et pragmatique des juges de paix permet de régler nombre de problèmes. Néanmoins, tout le monde semble d'accord sur la nécessité d'une réforme. Dans les développements de la proposition de loi initiale du 7 juillet 2008, il était même question d'un malaise qui nécessitait d'imaginer

malaise waarvoor dringende oplossingen moeten worden uitgewerkt en goedgekeurd. Spreker is niet zeker dat het woord malaise goed gekozen is, maar het is duidelijk dat een aantal krachtlijnen moeten worden gestroomlijnd. De discussie zou natuurlijk ook punctueel kunnen worden gevoerd, maar spreker vindt het belangrijk uit te gaan van enkele algemene beginselen. Zo moet men streven naar een wetgeving die meer solidariteit tussen de mede-eigenaars beoogt, meer transparantie van de besluitvorming en een meer pragmatische houding om de problemen op te lossen.

Wat betreft de grotere solidariteit tussen de mede-eigenaars, verwijst spreker naar de discussie in de Kamer en naar de toelichting bij het oorspronkelijke wetsvoorstel, waarbij werd geklaagd over de houding van veel mede-eigenaars. Deze zouden zich onvoldoende inzetten voor het beheer van het gebouw, wonen de algemene vergaderingen niet bij en hebben geen belangstelling voor een mandaat in de raad van beheer. Voor de meesten tellen enkel de persoonlijke aangelegenheden. Terecht wordt betoogd dat wie een goed koopt in een appartementsgebouw een zekere solidariteit moet aan de dag leggen, en zich dient te schikken naar de regels van de mede-eigendom. Het lijkt wenselijk dat kandidaat kopers van een appartement op dit punt meer worden gesensibiliseerd. Al te veel wordt in de publiciteit en in het rechtsverkeer de aankoop van een woning en de aankoop van een appartement in mede-eigendom voorgesteld als zijnde hetzelfde.

De verschillen zijn echter substantieel. Een woning in eigendom bezitten of een appartement in mede-eigendom hebben zijn twee verschillende zaken. Bij een appartement koopt men zich in in een collectief geheel. Dit brengt een aantal bijkomende verantwoordelijkheden met zich mee. De solidariteitsgedachte is aldus onlosmakelijk verbonden met de mede-eigendom. Spreker is van oordeel dat het appartementsrecht dit sociaal aspect beter dan in het verleden in de regelgeving dient uit te werken. Een aantal desbetreffende problemen zijn in de bespreking in de Kamer aan bod gekomen. Spreker zal zich voorlopig beperken tot enkele punten van de werking van de appartementsmede-eigendom die verband houden met de solidariteit.

Ten eerste dient deze solidariteit tot uiting te komen in een veel grotere betrokkenheid van de mede-eigenaars bij de algemene vergadering.

Spreker verwijst naar het voorzitterschap regelen van de algemene vergadering, de mogelijkheid bieden aan een of meer mede-eigenaars aan de syndicus de vragen te bezorgen die zij willen op de agenda van de algemene vergadering plaatsen, de mogelijkheid dat elke mede-eigenaar na de vergadering aan de syndicus een samenvattende commentaar kan toezenden waarin hij het door hem ter vergadering toegelichte punt herneemt, dat dan als bijlage bij het proces-verbaal

d'urgence des solutions et de les approuver. L'intervenant n'est pas certain que le mot malaise ait été bien choisi, mais il est évident qu'il faut rationaliser une série de lignes directrices. La discussion pourrait naturellement être menée de manière ponctuelle, mais l'intervenant juge important de se baser sur plusieurs principes généraux. Il faut ainsi mettre au point une législation visant à une plus grande solidarité entre les copropriétaires, à une meilleure transparence dans la prise de décisions et à une attitude plus pragmatique de nature à résoudre les problèmes.

En ce qui concerne la plus grande solidarité entre les copropriétaires, l'intervenant renvoie à la discussion à la Chambre et aux développements de la proposition de loi initiale, où l'on s'est plaint de l'attitude de bon nombre de copropriétaires. Ceux-ci s'engageraient insuffisamment dans la gestion du bâtiment, n'assisteraient pas aux assemblées générales et ne verraient pas l'intérêt d'exercer un mandat dans le conseil de gérance. Pour la plupart, il n'y a que leurs problèmes personnels qui comptent. Il est dit à juste titre que celui qui achète un bien dans un immeuble à appartements doit faire preuve d'une certaine solidarité et doit se conformer aux règles de la copropriété. Il semble souhaitable que les candidats acheteurs d'un appartement soient davantage sensibilisés à cet égard. Il arrive bien trop souvent dans la publicité et dans les rapports juridiques que l'on présente l'achat d'un logement individuel et l'achat d'un appartement en copropriété comme une seule et même chose.

Les différences sont toutefois considérables. Posséder un logement individuel ou avoir un appartement en copropriété sont deux choses différentes. Dans le cas d'un appartement, on achète le droit d'habiter dans un ensemble collectif, ce qui implique une série de responsabilités supplémentaires. Le principe de solidarité est donc indissociable de la copropriété. L'intervenant estime que le droit des appartements doit mieux définir cet aspect social dans la réglementation. Plusieurs problèmes s'y rapportant ont été évoqués au cours de la discussion à la Chambre. Dans un premier temps, l'intervenant évoquera seulement certains points du fonctionnement des copropriétés d'appartements, qui ont trait à la solidarité.

Tout d'abord, cette solidarité doit se traduire par une implication beaucoup plus grande des copropriétaires dans l'assemblée générale.

L'intervenant songe au règlement de la présidence de l'assemblée générale, à la possibilité offerte à un ou plusieurs copropriétaires de notifier au syndic les questions dont il(s) demande(nt) qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ainsi qu'au fait que chaque copropriétaire peut, après l'assemblée, envoyer au syndic un commentaire synthétique reprenant le point de vue qu'il a développé au cours de l'assemblée, et qui sera annexé au procès-

van de algemene vergadering wordt gevoegd. Reeds sinds jaar en dag wordt geklaagd over het misbruik van de volmachten in de algemene vergadering, zeker in grote appartementsblokken in toeristische gebieden. Meestal worden de algemene vergaderingen niet georganiseerd als de toeristen aanwezig zijn, dus niet in de zomer en dus wel als de mede-eigenaars er niet zijn. Aldus gaat men blanco-volmachten ronselen, en worden de mede-eigenaars die zich toch verplaatsen buiten spel gezet als zij een punt op de agenda van algemene vergadering willen zien of opmerkingen hebben over het verslag van de algemene vergadering dat een jaar later wordt goedgekeurd.

De vorderingen tot nietigverklaring van de beslissingen van de algemene vergadering moet men instellen binnen de drie maanden na de datum van de algemene vergadering, terwijl het verslag van de algemene vergadering slechts een jaar later wordt goedgekeurd. Is dit efficiënte rechtsbescherming? Het verslag wordt dus na de dagvaarding goedgekeurd.

Bovendien is de ene appartementsmede-eigendom niet de andere. Een appartementsgebouw met een vijftal appartementen is niet hetzelfde als de blokken met 300 appartementen. De wet van 1994 heeft hierin echter geen onderscheid gemaakt. Misschien moet de Senaat hierover nadenken, als men wil dat de kwaliteitseisen voor alle gebouwen worden ingevuld. Men moet ook rekening houden met de stijging van de kosten.

Het is belangrijk een werkzaam instrument te vormen zodat de mede-eigenaars in goede voorwaarden kunnen samenleven.

Een tweede punt houdt verband met de opvatting over het eigendomsrecht over de privatieve delen en de draagwijdte van de besluitvorming van de algemene vergadering. Spreker verwijst naar het arrest van het Hof van Cassatie van 1 april 2004 dat poneert dat de vereniging van mede-eigenaars slechts de bevoegdheid heeft om te beslissen over werken betreffende die gedeelten van de gebouwen waarvan vastgesteld is dat ze niet privaat zijn. Het enkele feit dat die werken noodzakelijk zijn om te verhinderen dat de privatieve delen schade zouden veroorzaken aan de gemene delen of deze nadelig zouden beïnvloeden, is niet van aard om de algemene vergadering de bevoegdheid te verlenen zelf de werken te laten uitvoeren aan de privatieve delen. De algemene vergadering kan, in die lezing, niet rechtstreeks zelf beslissen om waterdichtingswerken te laten uitvoeren aan terrassen, die privaat zijn, en die de gemene delen beschadigen.

Het is echter volgens het Hof mogelijk dat de algemene vergadering van de eigenaar van de privatieve delen zou eisen dat deze de nodige werken uitvoert om te vermijden dat er schade ontstaat aan de gemene delen of een dergelijke schade te herstellen.

verbal de la réunion. Cela fait déjà longtemps que l'on déplore l'utilisation abusive de procurations à l'assemblée générale, principalement dans les grands blocs d'appartements situés dans des régions touristiques. Les assemblées générales sont rarement organisées en saison touristique, c'est-à-dire en été quand les copropriétaires sont présents. C'est donc la chasse aux procurations en blanc, et les copropriétaires qui se déplacent malgré tout sont mis hors-jeu s'ils veulent inscrire un point à l'ordre du jour de l'assemblée générale ou s'ils ont des remarques à formuler sur le procès-verbal de l'assemblée générale qui sera approuvé l'année suivante.

Les actions en annulation des décisions de l'assemblée générale doivent être introduites dans les trois mois qui suivent la date de l'assemblée générale, alors que le procès-verbal de l'assemblée générale ne sera approuvé qu'un an plus tard. Ce système offre-t-il une protection juridique efficace? Le procès-verbal est donc approuvé après la citation.

En outre, une copropriété d'appartements n'est pas l'autre. On ne peut pas comparer un immeuble à appartements comprenant cinq appartements avec des blocs contenant 300 appartements. La loi de 1994 n'a pourtant fait aucune distinction à cet égard. Le Sénat devrait peut-être se pencher sur la question si l'on veut que les critères de qualité soient remplis pour tous les bâtiments. Il faut aussi tenir compte de l'augmentation des frais.

Il est important de créer un instrument efficace permettant aux copropriétaires de cohabiter dans de bonnes conditions.

Un deuxième point a trait à la conception du droit de propriété afférent aux parties privatives et à la portée des décisions de l'assemblée générale. L'intervenant fait référence à l'arrêt de la Cour de cassation du 1^{er} avril 2004, qui précise que l'association des copropriétaires est seulement compétente pour décider des travaux affectant les parties des bâtiments dont il est constaté qu'elles ne sont pas privatives. Le simple fait que des travaux sont nécessaires afin d'empêcher que des parties privatives causent un dommage à des parties communes ou les influencent de manière préjudiciable n'est pas de nature à rendre l'assemblée générale compétente pour décider elle-même de faire exécuter des travaux affectant ces parties privatives. En vertu de cette interprétation, l'assemblée générale ne peut pas décider elle-même directement de faire exécuter des travaux d'étanchéité à des terrasses privatives qui occasionnent des dégâts aux parties communes.

Selon la Cour, l'assemblée générale peut toutefois exiger du propriétaire des parties privatives qu'il effectue les travaux nécessaires pour éviter que des dégâts soient occasionnés aux parties communes ou pour réparer de tels dégâts. En d'autres termes, dans le

Met andere woorden, in navolging van het voorgaande punt, bestaat er bij de algemene vergadering een soort positief injunctierecht om de mede-eigenaar te verplichten op te treden ten aanzien van zijn privatieven.

In het recyclageboek van 2009 over het appartementsrecht werden een aantal voorstellen gedaan. Zo suggereert professor Casman dat kan worden overwogen om het beginsel van de collectieve uitvoering op te nemen in de statuten. Dit zou betekenen dat de eigenaar van de privatieven bepaalde werken zou moeten uitvoeren en zelf kan beslissen om deze uit te voeren. Bij gebreke van optreden van de privaatief zou de mede-eigendom dan wel bijvoorbeeld kunnen opleggen dat de aannemer die de werken doet aan de gemene delen ook verder de werken doet voor de privatieve delen die ermee samenhangen, zodat men niet tot een verdeelde aanpak komt. Indien men zijn rechten niet kan uitoefenen in goede verstandhouding wordt het ondraaglijk.

Ook de immigratie vormt hierbij een probleem, aangezien het vaak voorkomt dat prachtige appartementsgebouwen hun waarde verliezen door het feit dat er een twintigtal personen samenleven in één appartement. Men moet de samenleving in een appartement mogelijk maken en ervoor zorgen dat er middelen voorhanden zijn om op te treden tegen de misbruiken.

Spreker heeft er in het betreffende boek op gewezen dat de bevoegdheid van de algemene vergadering niet stopt aan de deur van het appartement van de mede-eigenaar. Er zijn evidente situaties waarbij een eigenaar zijn toestemming moet verlenen om toegang te verschaffen tot zijn privaatief of het gebruik daarvan, voor zover dit noodzakelijk is voor het verrichten van handelingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

In het licht van die opvattingen denkt spreker dat het solidariteitsmechanisme moet worden versterkt en doorgetrokken.

Het eigenaarschap in een collectief geheel brengt met zich een inherente verplichting tot verantwoordelijkheid en solidariteit mee. Dit betekent dat de algemene vergadering van het collectief in zekere mate een bepaalde vorm van medezeggenschap over privatieven dient te hebben. Uiteraard moet men er omgekeerd ook voor zorgen dat de rechten van de mede-eigenaars in de algemene vergadering meer worden gerespecteerd dan in een aantal omstandigheden nu het geval is.

Een ander voorbeeld dat verband houdt met de solidariteitsgedachte is het uitwerken van een modelreglement van statuten. De vraag rijst hoe modelreglementen voor appartementsmede-eigendom best worden opgesteld, aangezien dit een technisch moeilijke materie is. Vele modelreglementen bij appartementsmede-eigendom worden opgesteld door de promotoren of de projectontwikkelaars. Het is niet

prolongement du point précédent, l'assemblée générale dispose d'une sorte de droit d'injonction positive pour contraindre le copropriétaire à prendre des mesures concernant ses parties privatives.

Un certain nombre de propositions ont été formulées dans un livre publié en 2009 sur le droit des appartements. La professeur Casman évoque par exemple la possibilité d'envisager l'inscription du principe de l'exécution collective dans les statuts. Cela signifierait que le propriétaire des parties privatives devrait effectuer certains travaux et qu'il pourrait décider lui-même de les effectuer. À défaut d'intervention de ce dernier, la copropriété pourrait par exemple imposer que l'entrepreneur qui effectue les travaux aux parties communes se charge également des travaux relatifs aux parties privatives y afférentes, afin d'éviter une approche fractionnée. Si l'on ne peut pas exercer ses droits en bonne intelligence, la situation devient insupportable.

L'immigration représente également un problème dans le présent dossier. Il arrive en effet souvent que de magnifiques immeubles à appartements perdent de leur valeur en raison d'un seul appartement qui héberge une vingtaine de personnes. Il faut permettre la cohabitation dans un appartement tout en veillant à disposer de moyens pour agir contre les abus.

Dans le livre susmentionné, l'intervenant a également souligné que la compétence de l'assemblée générale ne s'arrête pas à la porte de l'appartement du copropriétaire. Il existe des situations évidentes où le propriétaire est contraint d'autoriser l'accès à sa partie privative ou l'usage de celle-ci, dans la mesure où cela s'avère nécessaire pour la réalisation de travaux relatifs aux parties communes.

À la lumière des considérations qui précèdent, l'intervenant estime que le mécanisme de solidarité doit être renforcé et étendu.

La propriété au sein d'un ensemble collectif comporte une obligation intrinsèque de responsabilité et de solidarité. Cela signifie que l'assemblée générale du collectif doit avoir un mot à dire, dans une certaine mesure, sur les parties privatives. À l'inverse, il faut bien entendu également veiller à ce que les droits des copropriétaires au sein de l'assemblée générale soient davantage respectés dans un certain nombre de cas qu'ils ne le sont actuellement.

Un autre exemple relatif au principe de solidarité concerne l'élaboration d'un règlement type pour les statuts. La question se pose de savoir comment rédiger au mieux des règlements types pour la copropriété d'appartements, étant donné qu'il s'agit d'une matière difficile d'un point de vue technique. Dans le cadre d'une copropriété d'appartements, de nombreux règlements types sont établis par les promoteurs. Il n'est pas

uitgesloten dat deze ontwerpen enigszins eenzijdig zouden kunnen zijn. Derhalve is het misschien aangewezen dat men voor ogen houdt dat er diverse belangen op tafel liggen, en dat hiervan een balans dient te worden opgemaakt in functie van het goed bestuur.

Spreker wijst er bijvoorbeeld op dat het Nederlandse notariaat modelreglementen maakt voor de mede-eigendom en dat in 2006 de laatste editie van dit modelreglement werd gepubliceerd. Ook het Belgische notariaat zou op dat vlak een belangrijke rol kunnen spelen.

Een tweede punt betreft het verlenen van meer transparantie en informatie voor de personen die in het appartementsgebouw leven en werken. Ook hier enkele voorbeelden. In de Kamer werden veel voorstellen geformuleerd om tot een betere werking van de mede-eigendom te komen. Deze hebben betrekking op de toegankelijkheid van de mede-eigendomsdocumenten, het beter voorbereiden van de algemene vergadering, het beter opstellen van de notulen van de algemene vergadering, eventueel via de computer of internet inzage te krijgen van de documenten met betrekking tot de mede-eigendom, en voor de grotere mede-eigendommen, de vraag of deze over een eigen website zouden moeten beschikken.

Spreker meent dat de idee om het verslag van de algemene vergadering op het einde van de algemene vergadering onmiddellijk goed te keuren, een vrij theoretisch gehalte heeft. Spreker deelt de bedoeling, omdat het systeem van het verslag vandaag niet werkt, maar meent dat het opstellen van een verslag op de vergadering zelf veronderstelt dat men reeds een ontwerp-verslag heeft over de beslissingen die men wil nemen.

Ook de boekhoudregels werden verder gepreciseerd, en maatregelen werden genomen tot een betere bekendmaking van de syndicus. Dit zijn nuttige maatregelen waarover de Senaat verder zal moeten nadenken.

Wat betreft de taak van de syndicus, preciseert spreker dat zijn rol cruciaal is. Het voorliggende wetsontwerp maakt zijn takenpakket nog ruimer en belangrijker. De functie van syndicus wordt geprofessionaliseerd. Zijn verplichting om rekening en verantwoording af te leggen en de aansprakelijkheid daarbij krijgt verder profiel. Dit kan enkel de goede werking van de mede-eigendom en het belang van het collectief ten goede komen. Ook aan de transparantie en de controle op de syndicus wordt op verschillende wijzen vorm gegeven. Spreker meent dat dit een goede zaak is. Ook wordt het mandaat van de syndicus meer ingeperkt in de tijd. Bij de vereisten van verdere professionalisering van de syndicus moet men zich

inconcevable que ces projets de règlement puissent quelque peu manquer d'impartialité. C'est la raison pour laquelle il est peut-être indiqué de garder à l'esprit que divers intérêts sont en jeu et qu'il convient de les équilibrer en vue de la bonne gestion.

L'intervenant souligne par exemple que le notariat néerlandais élabore des règlements types de copropriété, le dernier ayant été publié en 2006. Le notariat belge pourrait également jouer un rôle important à cet égard.

Un deuxième point porte sur une transparence accrue et une meilleure information pour les personnes qui vivent et travaillent dans l'immeuble à appartements. Plusieurs exemples peuvent également être avancés à ce sujet. De nombreuses propositions visant à garantir un meilleur fonctionnement de la copropriété ont été formulées à la Chambre. Elles portent sur l'accessibilité des documents de la copropriété, une meilleure préparation de l'assemblée générale, une meilleure rédaction des procès-verbaux de l'assemblée générale, la possibilité éventuelle de consulter les documents de la copropriété sur ordinateur ou sur Internet et, enfin, l'opportunité, pour les grandes copropriétés, de disposer ou non de leur propre site Internet.

Selon l'intervenant, l'idée d'approuver immédiatement le procès-verbal de l'assemblée générale à l'issue de la réunion est relativement théorique. L'intervenant se rallie à l'objectif, étant donné que le système actuel de procès-verbal n'est pas au point, mais selon lui, l'établissement d'un procès-verbal durant la réunion même suppose que l'on dispose préalablement d'un projet de procès-verbal sur les décisions que l'on a l'intention de prendre.

Les règles comptables ont également été précisées plus avant et des mesures ont été prises pour conférer une certaine notoriété au syndic. Il s'agit de mesures utiles sur lesquelles le Sénat devra continuer à se pencher.

En ce qui concerne la tâche du syndic, l'intervenant souligne que celui-ci a un rôle crucial à jouer. Le projet de loi à l'examen élargit davantage sa mission et lui donne plus de poids. Le syndic voit sa fonction professionnalisée. Son obligation de rendre des comptes et la responsabilité y afférente prennent ainsi une forme plus concrète. Cela ne peut que favoriser le bon fonctionnement de la copropriété et accentuer l'importance du collectif. La transparence et le contrôle du syndic prennent également corps, de différentes manières. L'intervenant s'en réjouit. Par ailleurs, le mandat du syndic est plus limité dans le temps. En ce qui concerne les exigences d'une professionnalisation accrue du syndic, il convient cependant de se

nochtans de vraag stellen of dezelfde vereisten nodig zijn voor alle appartementsmede-eigendommen.

Een ander punt betreft de informatie die moet worden gegeven bij de overdracht van de kavel. Bij een verkoop van zijn appartement verkoopt men immers zijn privaatief maar ook zijn aandeel in de gemene eigendom. Er zijn vandaag reeds verplichtingen vastgelegd voor de notaris om en toestand van actief en passief mede te delen, zodat men precies de verplichtingen kent die de rechtsopvolger van de verkoper zal moeten opnemen. Er moet worden nagekeken of men hier niet preciezer kan zijn. Spreker wil er namelijk op wijzen dat een betere informatie bij het verlijden van de authentieke akte belangrijk is, maar dat precieze informatie over actief en passief helaas niet ter beschikking is bij de onderhandse akte. De koper is nochtans gebonden door de ondertekening van de onderhandse akte, maar heeft op dat ogenblik geen definitief en betrouwbaar zicht op de kosten die gekoppeld zijn aan de overdracht van de kavel.

Discussies aan de hand van algemene beginselen hebben het voordeel zich te situeren in de bedding van een stroom. Dit heeft tot voordeel dat men ten minste weet waar men vaart. Men moet echter voldoende pragmatisch zijn. Spreker is van oordeel dat de huidige rechtspraak die de appartementswet interpreteert een te dogmatische interpretatie geeft. De bedoeling van de wet was in de praktijk de realiteit tegemoet te komen. Er is zeer veel rechtspraak over appartementsmede-eigendom, wat bewijst dat de wet van 1994 aan een groot euvel tegemoet kwam, namelijk dat men toen geen rechtsbescherming had.

Spreker geeft enkele voorbeelden waarvan hij denkt dat een meer pragmatische oplossing in de wet moet worden gegoten. Het voorliggende wetsontwerp is niet enkel van toepassing op één enkel gebouw waarin verschillende appartementen zijn ondergebracht, maar ook op groepen van gebouwen. Op die wijze kan men een juridische eenheid brengen in het beheer van meerdere naburige gebouwen. Daarbij rees de vraag of het mogelijk is om voor de onderscheiden gebouwen, bij een groep van gebouwen, aparte subverenigingen van mede-eigenaars op te richten met afzonderlijke rechtspersoonlijkheid en een eigen algemene vergadering. Het is inderdaad nogal absurd dat eigenaars van een ander gebouw zouden mee oordelen en beslissen en bijdragen in de kosten over een aangelegenheid die slecht één gebouw betreft. Een bepaalde strekking in de rechtspraak en de rechtsleer weet evenwel dat de bestaande wet dit niet mogelijk maakt. Afzonderlijke deelverenigingen voor aparte gebouwen uit een groep van gebouwen zouden geen rechtspersoonlijkheid hebben.

Deze visie werd bekrachtigd door een arrest van het Hof van Cassatie van 3 juni 2004. Spreker heeft steeds

demander si les mêmes exigences sont nécessaires pour toutes les copropriétés d'appartements.

Un autre point concerne les informations à communiquer dans le cadre de la transmission de la propriété d'un lot. Lors de la vente de son appartement, l'on vend en effet sa propriété privée mais aussi sa quote-part dans la propriété commune. À l'heure actuelle, il est déjà prévu que le notaire a l'obligation de communiquer la situation active et passive de manière à ce que le successeur en droit du vendeur puisse connaître précisément les obligations qu'il devra assumer. Il convient d'examiner s'il n'est pas possible d'être plus précis à cet égard. L'intervenant tient en effet à souligner qu'une meilleure information est importante lors de la passation de l'acte authentique mais que des informations précises sur l'actif et le passif ne sont malheureusement pas disponibles dans le cadre de l'acte sous seing privé. L'acheteur est pourtant lié par la signature de l'acte sous seing privé, bien qu'à ce moment-là il n'ait pas une idée définitive et fiable des coûts liés à la transmission de la propriété du lot.

L'avantage des discussions autour de notions générales est qu'elles sont bien délimitées, ce qui permet au moins de savoir quelle direction l'on emprunte. Il faut néanmoins être suffisamment pragmatique. L'intervenant estime que la jurisprudence actuelle à propos de la loi sur les appartements offre une interprétation trop dogmatique. Le but de la loi était de donner une réponse pratique à la réalité. La jurisprudence relative à la copropriété d'appartements est très abondante, ce qui prouve que la loi de 1994 a remédié à un problème de taille, qui était le manque de protection juridique.

L'intervenant donne quelques exemples à l'appui de sa conviction que la loi doit prévoir une solution plus pragmatique. Le projet de loi à l'examen s'applique non seulement à un seul immeuble comprenant différents appartements mais aussi à des groupes d'immeubles. De cette manière, il est possible de réaliser une unité juridique pour la gestion de plusieurs immeubles voisins. La question qui s'est posée à cet égard est celle de la possibilité de constituer des sous-associations de copropriétaires distinctes dotées d'une personnalité juridique individuelle et une assemblée générale propre pour les différents immeubles, dans un groupe d'immeubles. Il serait, en effet, plutôt absurde que des propriétaires d'un autre immeuble se prononcent et décident eux aussi sur une matière qui ne concerne qu'un seul immeuble et contribuent aux coûts nécessaires. Selon un certain courant jurisprudentiel et doctrinal, la loi actuelle ne le permet toutefois pas. Des sous-associations distinctes pour des immeubles individuels faisant partie d'un groupe d'immeubles n'auraient pas de personnalité juridique.

Cette conception a été consacrée par un arrêt de la Cour de cassation du 3 juin 2004. L'intervenant a

het tegenovergestelde standpunt verdedigd in zijn handboek over appartementsrecht. Het Hof van Cassatie oordeelde dat de rechtspersoonlijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars enkel toepassing vindt op de vereniging van mede-eigenaars van een groep van gebouwen en niet op een vereniging van mede-eigenaars van een afzonderlijk gebouw van ene dergelijke groep van gebouwen. Daaruit volgt dat beslissingen genomen door een deelvergadering van een afzonderlijk gebouw niet rechtsgeldig zijn.

Spreker haalt het voorbeeld aan van de grote appartementsblokken aan zee, waarbij iedere blok 100 appartementen heeft. De wet sluit volgens spreker niet uit dat het subverenigingen zijn, aangezien deze materieel en afzonderlijke beschrijving kunnen hebben. Het Hof van Cassatie oordeelde echter anders, wat aanleiding gaf tot heel wat praktische problemen.

Spreker wil er op wijzen dat men ook preventief kan denken, en bouwen in functie van het juridisch statuut. De projectontwikkelaar moet van in den beginne goed nadenken en het grondperceel en de gebouwen zo indelen dat ze makkelijk als een afzonderlijke entiteit kunnen worden opgebouwd.

In het wetsontwerp wordt het mogelijk gemaakt om een vereniging van mede-eigenaars op te richten met rechtspersoonlijkheid voor delen van de groep van gebouwen met betrekking tot limitatief opgesomde aangelegenheden die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en het beheer van deze delen.

Het uitgangspunt is zeer lovenswaardig maar de tekst is nodeloos ingewikkeld. De bevoegdheid moet anders worden opgesomd en gepreciseerd. Het is van belang dat het nieuwe ontwerp aansluit bij de realiteit en voldoende zin heeft voor pragmatiek. Het moet mogelijk zijn dat voor elk afzonderlijk gebouw een vereniging van mede-eigenaars kan worden opgericht met als doel het behoud en het beheer van het betrokken gebouw te waarborgen, en daarnaast een gezamenlijke vereniging van mede-eigenaars voor het beheer van de inrichtingen die gemeenschappelijk zijn aan alle gebouwen in de gebouwen.

Pragmatiek moet ook tot uiting komen in een betere regeling van de procedures inzake appartementsmede-eigendom en de daarbij horende knelpunten, zoals de procespositie van de vereniging der afzonderlijke mede-eigenaars. Het optreden van de vrederechters in deze materie biedt grote voldoening. Zij kunnen ook een bemiddelende rol spelen in de procedures.

De regeling van de ontbinding en de vereffening der mede-eigenaars is zeer dogmatisch. De wetgever heeft de vereffening van de mede-eigendom onderworpen aan de gewone regels van vereffening van vennootschappen. Het is duidelijk dat deze regeling irrelevant

toujours défendu le point de vue contraire dans son manuel sur le droit des appartements. La Cour de cassation a jugé que la personnalité juridique pour l'association de copropriétaires s'applique uniquement à l'association de copropriétaires d'un groupe d'immeubles et pas à une association de copropriétaires d'un immeuble considéré individuellement dans ce groupe d'immeubles. En conséquence, les décisions prises par une sous-assemblée d'un immeuble individuel ne sont pas valables.

L'intervenant cite l'exemple des grands blocs d'appartements à la mer qui comptent chacun cent appartements. Selon l'intervenant, la loi n'exclut pas qu'il s'agisse de sous-associations, ces dernières pouvant avoir une description matérielle et individuelle. Cependant, la Cour de cassation a statué différemment, ce qui a donné lieu à de nombreux problèmes pratiques.

L'intervenant tient à signaler qu'il est également possible d'anticiper et de construire en fonction du statut juridique. Le promoteur doit d'emblée réfléchir soigneusement et diviser la parcelle et les immeubles de telle manière qu'ils puissent être érigés aisément comme une entité distincte.

Le projet de loi prévoit la possibilité de créer une association de copropriétaires dotée de la personnalité juridique pour des parties du groupe d'immeubles, dans des matières limitativement énumérées, nécessaires à la conservation et à la gestion desdites parties.

Le point de départ est très louable mais le texte est inutilement compliqué. Il convient d'énumérer et de préciser les compétences différemment. Il importe que le nouveau projet soit en phase avec la réalité et qu'il fasse preuve de suffisamment de pragmatisme. Il doit être possible de constituer pour chaque immeuble individuel une association de copropriétaires en vue de garantir la conservation et la gestion de l'immeuble concerné, et, parallèlement, une association commune de copropriétaires pour la gestion des installations communes à tous les immeubles.

Il faut également faire montre de pragmatisme en améliorant la réglementation relative aux procédures en matière de copropriété d'appartements et aux problèmes y afférents, comme le statut de l'association des copropriétaires distincts dans le cadre d'un éventuel procès. L'intervention des juges de paix dans cette matière procure une grande satisfaction. Ils peuvent jouer aussi un rôle de médiation dans les procédures.

La réglementation relative à la dissolution et à la liquidation de l'association des copropriétaires est très dogmatique. Le législateur a soumis la liquidation de la copropriété aux règles ordinaires qui s'appliquent à la liquidation des sociétés. Il est clair que cette

is. Er zou een figuur *sui generis* moeten in het leven worden geroepen, aangezien appartementsmede-eigendom specifieke noden heeft.

Pragmatisch moet men ook zijn bij de beschrijving van de rol van de syndicus. De professionalisering en de specialisering van de taken van de syndicus zijn op zich een goede zaak. Meer controle en meer transparantie, en meer verantwoordelijkheid zijn in het belang van de mede-eigenaars. Deze ontwikkeling heeft echter ook een keerzijde. De kostprijs stijgt en er wordt enorm veel energie geïnvesteerd in het naleven van diverse regels ter zake en beschermingsmechanismen. Dit is acceptabel voor een groot gebouw, aangezien een groot gebouw de economische kost van de professionalisering kan dragen. Men moet zich echter afvragen in hoeverre dit economisch en operationeel verantwoord is voor kleine mede-eigendommen met 3 à 4 mede-eigenaars. Het zou kunnen absurd zijn om de veel complexe en dwingende regels inzake de werking van een syndicus onverkort toe te passen op kleine mede-eigendommen.

Een ander punt is dat de wet, om pragmatisch te zijn, voldoende abstract moet zijn. De wetgever moet abstracte regelingen maken, zodat de rechter pragmatisch kan denken. Een voldoende graad van abstractie is altijd een voldoende graad van flexibiliteit. Spreker haalt het voorbeeld aan van de bevoegdheid van de subdivisies. De wet moet voldoende openheid bieden voor de zoektocht naar het gezond verstand. Een voldoende graad van abstractie laat toe dat de vrederechter zijn taak met voldoende soepelheid kan invullen. De wetgever moet hierin het nodige vertrouwen hebben.

Ten slotte rijst de vraag naar de geldigheid van bemiddelingsbedingen en arbitrageclausules, aangezien de appartementsmede-eigendom dwingend recht is. De wetgever van 1994 was van oordeel dat arbitrageclausules niet mogelijk waren in het appartementsrecht, omdat men dacht dat de projectontwikkelaar steeds arbitrageclausules zou inschrijven in de modelstatuten zodat het beschermingsmechanisme van de appartementswet zou uitgeschakeld worden door deze arbitrage. Spreker meent dat de wetgever ook hier klaarheid dient te scheppen. Er kan geen twijfel over bestaan dat bemiddelingsbedingen en bindende derde beslissingen onder ogen kunnen worden genomen, maar geen arbitrageclausules.

Spreker is immers voorstander van de rechtstaat en de gemakkelijke toegang tot de bescherming van de rechten van de appartementsmede-eigenaar. De zwakke partij moet een gemakkelijke toegang hebben tot de rechter; arbitrage zal duurder zijn. Hij vindt dat de vrederechter als wezenlijke spilfiguur voor de

réglementation n'est pas pertinente en l'espèce. Il faudrait créer une figure *sui generis*, compte tenu du fait que la copropriété d'appartements a des besoins spécifiques.

Du pragmatisme, il en faut aussi dans le cadre de la description du rôle du syndic. La professionnalisation et la spécialisation des tâches du syndic sont en soi une bonne chose. Le renforcement du contrôle, de la transparence et des responsabilités est dans l'intérêt des copropriétaires. Mais il y a aussi un revers à la médaille. Outre l'augmentation des coûts, le respect des différentes règles en la matière et des mécanismes de protection absorbe une énergie considérable. Si c'est acceptable pour un bâtiment de grande dimension qui pourra supporter le coût économique de la professionnalisation, on peut toutefois se demander dans quelle mesure cela se justifie du point de vue économique et opérationnel pour les petites copropriétés comptant 3 à 4 copropriétaires. Il serait sans doute absurde de faire en sorte que les nombreuses règles complexes et contraignantes relatives au fonctionnement d'un syndic s'appliquent intégralement aux petites copropriétés.

Un autre point à souligner est que, pour être pragmatique, la loi doit être suffisamment abstraite. Le législateur doit élaborer des règles abstraites de manière que le juge puisse penser de manière pragmatique. Un degré d'abstraction suffisant suppose toujours une marge de flexibilité suffisante. L'intervenant cite l'exemple de la compétence des subdivisions. La loi doit offrir suffisamment d'ouverture pour permettre au bon sens de triompher. Un degré d'abstraction suffisant permet au juge de paix d'accomplir sa tâche avec une souplesse suffisante. Le législateur doit témoigner de la confiance nécessaire à cet égard.

Enfin, il y a la question de la validité des clauses de médiation et des clauses d'arbitrage, étant donné que la copropriété d'appartements relève du droit impératif. Le législateur de 1994 estimait qu'il était impossible de prévoir des clauses d'arbitrage dans le droit des appartements. On pensait en effet que le promoteur incorporerait systématiquement des clauses d'arbitrage dans les modèles de statuts de manière à désactiver, par cet arbitrage, le mécanisme de protection de la loi sur les appartements. L'intervenant est d'avis que sur ce point aussi, le législateur doit clarifier les choses. Il faut bien comprendre que des clauses de médiation et des décisions tierces contraignantes peuvent être envisagées, mais que les clauses d'arbitrage sont exclues.

En effet, l'intervenant est un défenseur de l'État de droit et souhaite que la protection des droits du copropriétaire d'appartements soit aisément accessible. Il faut faire en sorte que la partie en position de faiblesse ait facilement accès au juge; un arbitrage sera plus onéreux. Il estime que le juge de paix est

toepassing van de appartementswet niet mag worden uitgeschakeld. Natuurlijk kan men ook denken aan het meer geëvolueerd idee dat er tussen de arbitrage en een juridische procedure van het contentieus tussenvormen zijn, zoals men deze vindt in moderne contracten, zoals partnering, alliancing, waarbij clausules worden ingelast die maken dat, wanneer er onenigheid bestaat tussen de betrokkenen, een neutrale derde of een ad-hoc commissie eerst pogen de moeilijkheden op te lossen. Wel moet men rekening houden met de in acht te nemen dwingende termijnen.

Het is normaal dat een wet na 15 jaar aan evaluatie toe is en dat de toetsing met de concrete realiteit nieuwe inzichten met zich meebrengt. Het wetsvoorstel van 7 juli 2008 komt hieraan tegemoet. Spreker kan de doelstellingen onderschrijven, maar is van oordeel dat er nog heel wat juridisch-technische opmerkingen te maken zijn per artikel.

Eén van de punten is het creëren van een subdivisie met een subrechtspersoonlijkheid. Dit is een innovatie zonder voorgaande in ons recht en een advies van de Raad van State zou op dat punt nuttig zijn.

*
* *

Na die gedachtewisseling wenst de commissie het advies van de Raad van State in te winnen.

De Raad van State gaf zijn advies op 24 november 2009 (zie stuk Senaat nr. 4-1409/3).

*
* *

IV. HERVATTING VAN DE BESPREKING

De heer Delpérée herinnert eraan dat er over voorliggend wetsontwerp in de Kamer van Volksvertegenwoordigers een brede consensus bestond onder de meerderheidspartijen en zelfs met de democratische oppositiepartijen.

Aanvankelijk ging het om een wetsvoorstel dat MR en cdH, na vruchtbaar teamwerk, gezamenlijk hadden ingediend. Hij zal de ingediende tekst dus steunen.

Er is niet alleen het gezamenlijk werk waarop hij zonet heeft gewezen en waarvan de vruchten moeten worden geplukt; er zijn ook de verwachtingen van een belangrijk aantal medeburgers en van de vakmensen in de sector.

incontournable en tant que figure pivot dans le cadre de l'application de la loi sur les appartements. On peut évidemment aller plus loin dans cette voie et envisager l'instauration de formes intermédiaires entre l'arbitrage et une procédure juridique de contentieux, comme c'est le cas dans les contrats modernes avec le partenariat ou l'alliance. Le principe consiste à insérer des clauses prévoyant qu'en cas de désaccord entre les intéressés, un tiers neutre ou une commission *ad hoc* s'emploie, dans un premier temps, à résoudre les difficultés. Il convient toutefois de tenir compte qu'il y a des délais contraignants à respecter.

Il est normal qu'au terme d'une période de 15 ans, une loi ait besoin d'être évaluée et que sa confrontation avec la réalité concrète apporte de nouveaux éléments d'information. La proposition de loi du 7 juillet 2008 tient compte de ces éléments nouveaux. L'intervenant déclare pouvoir souscrire aux objectifs, mais indique qu'il reste un grand nombre de remarques à formuler sur chaque article du point de vue de la technique juridique.

L'un des points est la création d'une subdivision dotée d'une sous-personnalité juridique. C'est une innovation sans précédent dans notre droit et il serait utile que le Conseil d'État émette un avis sur ce point.

*
* *

À la suite de cet échange de vues, la commission a souhaité recueillir l'avis du Conseil d'État.

Le Conseil d'État a rendu son avis le 24 novembre 2009 (voir doc. Sénat n° 4-1409/3).

*
* *

IV. REPRISE DE LA DISCUSSION

M. Delpérée rappelle, que le projet de loi à l'examen a fait l'objet, à la Chambre des représentants, d'un large consensus entre les partis de la majorité, et même avec les partis de l'opposition démocratique.

Au départ, il s'agissait d'une proposition de loi déposée conjointement par le MR et le cdH, à la suite d'un travail d'équipe fructueux. Il soutiendra donc le texte déposé.

Au-delà du travail en commun qui vient d'être rappelé, et dont il faut tenter de tirer les fruits, il existe une attente de la part de bon nombre de concitoyens, ainsi que des professionnels du secteur.

Heel wat mensen, eigenaars of huurders, zijn bij het thema van de mede-eigendom betrokken. Men moet aandacht hebben voor een hervorming waarbij zowel sociaal als menselijk veel op het spel staat. De voorgestelde hervorming hertekent het vastgoedlandschap niet, maar wil bepaalde aspecten van de huidige wetgeving nader bepalen, verbeteren, ophelderen.

De doelstellingen van de tekst zijn de transparantie, het vlot beheer van de mede-eigendommen, de inspraak van de mede-eigenaars en een bepaalde vorm van participatieve democratie inzake mede-eigendom.

Andere opmerkelijke punten zijn: nadere bepalingen over de inhoud van de basisakte en de inhoud van het reglement van mede-eigendom, een betere definitie van de bevoegdheden van de algemene vergadering, nadere bepalingen over de bijeenroepingen, de volmachten en de stemmingen voor de algemene vergadering, vervangen van de raad van beheer door een raad van mede-eigendom, bepalingen over de bevoegdheden van de syndici, jaarlijkse aanwijzing van een verificateur van de rekeningen, nadere bepaling van de procedure die moet worden gevolgd bij overdracht van de eigendom van een kavel en instelling van het beginsel van de subonverdeeldheid.

De door de Kamer aangenomen tekst is een goede basis, ook al kan hij uiteraard worden verbeterd. Hij vroeg om een aantal verbeteringen, zoals in het advies van de Raad van State vermeld wordt. Dat verantwoordde het indienen van amendementen door spreker, samen met verscheidene collega's.

Er blijven echter nog vragen. Sommigen vragen zich bijvoorbeeld af of grote en kleine mede-eigendommen op dezelfde wijze moeten worden behandeld. Er zijn ook vragen in verband met de toegang tot het beroep van syndicus, waarvoor misschien andere reglementeringen tot stand moeten worden gebracht.

Men moet op redelijke en bedachtzame wijze tewerk gaan, zonder te weigeren inhoudelijk te denken, maar met oog voor de grote verwachtingen van het maatschappelijk middenveld.

Mevrouw Defraigne verklaart dat de tekst, zoals vorige spreker in herinnering heeft gebracht, het resultaat is van collectieve en consensuele arbeid, aangezien hij in de Kamer eenparig is aangenomen. Kennelijk zijn veel burgers ermee begaan. Er moet snel worden afgerond, want de diverse spelers, ook de syndici, willen weten wat hun te wachten staat. De notarissen wensen te weten hoe ze bepaalde akten moeten opstellen.

Iedereen is het erover eens dat de tekst van de Kamer moet worden verbeterd. Er is een reeks amendementen ingediend: sommige zijn zuiver technisch, andere gaan over de inhoud. Het ontwerp is niet bepaald politiek geladen en behelst veeleer de concrete en dagelijkse werking op een gebied waarbij een groot

La matière de la copropriété touche bon nombre de personnes, propriétaires ou locataires. Il faut être attentif à une réforme dont les enjeux sociaux et humains sont importants. La réforme proposée ne bouleverse pas les données du paysage de l'immobilier, mais veut préciser, améliorer, éclaircir certains éléments de la législation actuelle.

Les objectifs du texte sont la transparence, le bon fonctionnement de la gestion des copropriétés, la participation des copropriétaires, et une certaine forme de démocratie participative en matière de copropriété.

On peut ainsi relever, parmi d'autres éléments: précisions quant au contenu de l'acte de base et du règlement de la copropriété, meilleure définition des compétences de l'assemblée générale, précisions relatives aux convocations, procurations et votes pour l'assemblée générale, remplacement du conseil de gérance par un conseil de copropriété, précisions sur les compétences des syndics, désignation annuelle d'un vérificateur aux comptes, précision de la procédure à suivre en cas de transmission de propriété d'un lot et instauration du principe de la sous-indivision.

Le texte adopté par la Chambre constitue une bonne base, même s'il est évidemment perfectible. Il appelle certaines améliorations, comme le mentionne l'avis du Conseil d'État, ce qui a justifié le dépôt d'amendements que l'orateur a introduits avec plusieurs collègues.

Il reste cependant encore des questions. Ainsi, certains s'interrogent sur le point de savoir s'il faut traiter de la même manière les grandes et les petites copropriétés. Il y a aussi des questions touchant à l'accès à la profession du syndic, qui devront peut-être faire l'objet d'autres réglementations.

Il faut avancer de manière raisonnable et posée, sans refuser les réflexions quant au fond, mais en gardant à l'esprit les attentes importantes de la société civile.

Mme Defraigne déclare que, comme l'a rappelé le précédent orateur, le texte résulte d'un travail collectif et consensuel, puisqu'il a été adopté à l'unanimité à la Chambre. Il semble bien qu'il rencontre une préoccupation d'un grand nombre de citoyens. Il y a nécessité d'aboutir rapidement, puisque les différents acteurs, en ce compris les syndics, souhaitent être fixés sur leur sort. Les notaires souhaitent quant à eux savoir comment ils doivent rédiger certains actes.

Chacun s'accorde sur le fait que des améliorations doivent être apportées au texte de la Chambre. Une série d'amendements sont déposés: certains sont purement techniques, mais d'autres touchent au fond. Le projet n'a pas de connotation partisane particulière, mais concerne plutôt le fonctionnement concret et

aantal mensen betrokken is. Het wetsontwerp moet vanzelfsprekend eenieders belangen beschermen, maar is vooral voor de mede-eigenaars bestemd, die bescherming, duidelijkheid en transparantie nodig hebben en mag niet het resultaat worden van de lobby van bepaalde belangengroepen. Dat betekent niet dat men geen rekening mag houden met bepaalde suggesties. Het gaat, zoals gezegd, om participatieve democratie. De wet die door het ontwerp gewijzigd wordt, is een uitstekende wet, maar het is duidelijk dat de samenleving veranderd is, dat de behoeften in vijftien jaar tijd veranderd zijn en dat het samenleven aanpassingen vergt.

Men weet dat over verscheidene punten meer specifiek gedebatteerd wordt. Het gaat eerst en vooral om de subonverdeeldheden. De Raad van State verzet er zich niet tegen. Misschien is er inderdaad een andere modus vivendi in een mede-eigendom van enkele flats dan in grote complexen.

Vervolgens is er het toepassingsgebied van de wet. Sommigen houden staande dat er twee toepassingscriteria zijn, het ene materieel (gebouw), het andere intellectueel (de opsplitsing in twee of meer delen).

Spreekster onderstreept dat het om een afdwingbare wet gaat, die bijgevolg op grond van objectieve en correlatieve criteria moet worden toegepast.

Een derde gegeven is het probleem van de overgangsbepalingen die in de Kamer zijn aangenomen, en waarover men het eens kan zijn dat ze geen wondermiddel zijn. De Senaat zal zich nuttig maken door dat probleem uit te klaren.

Tot slot moet er een oplossing komen voor het probleem van de schulden die een mede-eigenaar nog heeft op het ogenblik waarop hij zijn flat verkoopt.

De heer Vandenberghe sluit zich aan bij de vorige sprekers.

Spreeker stipt aan dat men moet voor ogen houden dat de regeling inzake mede-eigendom een dwingend karakter heeft. Dit vloeit voort uit het feit dat het hier zakenrechtelijke verhoudingen betreft, die in se dwingend zijn. De succes van de regeling van de mede-eigendom ligt juist in het dwingend karakter. Men vertrekt van een numerus clausus beginsel; opdat zakenrecht rechtsgevolgen zou hebben, moet dit aan bepaalde kwaliteiten beantwoorden. De bescherming van de participatieve mede-eigendom kan enkel en alleen steunen op het dwingend karakter van de wetgeving.

Verder heeft de toepassing van de wet tot heel wat rechtspraak aanleiding gegeven. Er was een onderwereld van ontevredenheid bij de appartementsmede-eigendom die tot uiting werden gebracht in een indrukwekkende rechtspraak.

quotidien dans un domaine qui touche un grand nombre de personnes. La loi en projet doit bien sûr préserver les intérêts des uns et des autres, mais elle est surtout destinée aux copropriétaires, qui ont besoin de protection, de clarté et de transparence, plutôt que d'être le résultat du lobbying de certaines corporations. Cela ne signifie pas que l'on ne doit pas tenir compte de certaines suggestions formulées. Comme on l'a dit, il s'agit de démocratie participative. La loi que modifie le projet est une excellente loi, mais il est clair que la société a évolué, qu'en quinze ans, les besoins ont pu se modifier et que le vivre ensemble suggère des adaptations.

On sait que plusieurs points font l'objet de discussions plus particulières. Il s'agit tout d'abord des sous-indivisions. Le Conseil d'État ne s'y oppose pas. Il y a en effet peut-être un autre modus vivendi dans une copropriété de quelques appartements que dans de grands ensembles.

Il y a ensuite la définition du champ d'application de la loi. Certains soutiennent qu'il y a deux critères d'application, l'un matériel (immeuble bâti) et l'autre intellectuel (la division en deux ou plusieurs parties).

L'oratrice souligne qu'il s'agit d'une loi impérative, qui doit dès lors s'appliquer sur la base de critères objectifs et corrélatifs.

Un troisième élément est la question des dispositions transitoires adoptées par la Chambre, dont on peut convenir qu'elles ne constituent pas la panacée. Le Sénat fera œuvre utile en clarifiant cette question.

Enfin, la question des dettes que laisse un copropriétaire lorsqu'il vend son appartement devra trouver une solution.

M. Vandenberghe s'associe aux intervenants précédents.

L'intervenant souligne qu'il faut garder à l'esprit que la réglementation sur les copropriétés a un caractère impératif. Celui-ci découle du fait qu'il s'agit en l'espèce de rapports de droit réel, en soi impératifs. Le succès du régime de la copropriété réside précisément dans son caractère impératif. L'on part d'un principe de numerus clausus; pour produire des effets juridiques, les droits réels doivent répondre à certains critères. La protection de la copropriété participative ne peut se fonder que sur le caractère impératif de la législation.

De plus, l'application de la loi a généré une abondante jurisprudence. La copropriété d'appartements constituait une source inépuisable de litiges donnant lieu à une jurisprudence impressionnante.

Ten derde is spreker voorstander van het behoud van een materieel en een intellectueel criterium. In de door de Kamer gestemde tekst wordt gesteld dat de wet op de mede-eigendom wordt toegepast op onroerende goederen. Dit zou betekenen dat het materieel criterium komt te vervallen. Spreker haalt het voorbeeld aan van een kanaalbrug, wat een onroerend goed is. De Franse en de Belgische wet hebben steeds een dubbel criterium gebruikt; indien men immers een louter intellectueel criterium gebruikt, wordt het dwingend karakter deels terzijde geschoven, en kan elke constructie worden opgezet. Het materieel criterium, namelijk de deelvereniging, blijft voor spreker noodzakelijk. Een statuut voor de deelvereniging moet in het leven worden geroepen; spreker verwijst naar twee type-voorbeelden, enerzijds een groep van gebouwen, bijvoorbeeld in een vakantieverblijf, anderzijds een groep van appartement, zoals blok A, blok B, enz. Wanneer er een fysieke onderscheiding is tussen verschillende gebouwen in één gebouw, kan er een aparte rechtspersoon bestaan. De tekst zoals in de Kamer goedgekeurd, die bepaalt dat men met twee kavels of meer een rechtspersoon kan hebben, is volgens spreker niet operationeel.

Ten slotte is spreker niet helemaal overtuigd van de overgangsbepaling. Voor heel wat juristen is deze immers onbegrijpelijk.

Bovendien brengt deze bepaling mee dat bijna alle bestaande akten van mede-eigendom notarieel zouden moeten worden gewijzigd.

De oplossing bestaat erin te stellen dat de nieuwe wet dwingend is, ook al bevatten de statuten bepalingen die gunstiger zijn.

Spreker verwijst naar de toestand voor de nieuwe wet op de mede eigendom van 1994. Dan bepaalde men dat alle clausules in de statuten die gunstiger zijn dan de basiswet bleven bestaan. Dit was een weinig operationele oplossing. Men moet ervoor zorgen dat de appartementsmede-eigendom werkt en dat er wel degelijk beslissingen kunnen worden genomen, zonder afbreuk te doen aan de rechten van de individuele eigenaars. Indien men alle bepalingen dwingend maakt, bepaalt de wetgever het niveau van de rechtsbescherming en vervallen alle bepalingen in de vroegere basisakten van rechtswege. Aldus moeten er geen nieuwe notariële akten worden gemaakt en komt men tot een bijkomende mogelijkheid van uniformisering van de wet. Zo niet heeft men, gedurende 5 jaar, een enorm probleem van overgangsrecht.

Spreker besluit dat er enkele principiële keuzes dienen te worden gemaakt, zoals betreffende de noodzaak van een materieel criterium, het statuut van de deelvereniging, de overgangsbepalingen en verdere preciseringen van rechtswaarborg voor een

En troisième lieu, l'intervenant prône le maintien d'un critère matériel et d'un critère intellectuel. Le texte voté à la Chambre prévoit que la loi relative à la copropriété s'applique à des biens immeubles. Ceci emporterait la caducité du critère matériel. L'intervenant cite l'exemple d'un pont sur un canal, qui a valeur d'immeuble. La loi française et la loi belge ont toujours appliqué un double critère; en effet, si l'on recourt à un critère purement intellectuel, l'on écarte en partie le caractère impératif et l'on peut envisager tous les scénarios. Pour l'intervenant, le critère matériel, c'est-à-dire celui de la sous-indivision, demeure nécessaire. Il faut créer un statut pour la sous-indivision; l'intervenant cite deux cas de figure: d'une part, un groupe de bâtiments situés par exemple dans un parc de vacances, et d'autre part, un groupe d'appartements constituant un bloc A, un bloc B, etc. S'il existe une séparation physique entre les différents bâtiments au sein d'un même immeuble, une personne morale distincte peut exister. Pour l'intervenant, le texte qui a été adopté à la Chambre, et qui prévoit qu'une personne morale peut exister avec deux lots ou plus, n'est pas opérationnel.

Enfin, la disposition transitoire ne convainc pas totalement l'intervenant. Elle est en effet incompréhensible pour bon nombre de juristes.

En outre, cette disposition impliquerait de devoir modifier par la voie notariée la quasi-totalité des actes de copropriété existants.

La solution serait de dire que la nouvelle loi a un caractère impératif même si les statuts énoncent des dispositions plus favorables.

L'intervenant se réfère à la situation qui prévalait avant la nouvelle loi relative à la copropriété de 1994. L'on prévoyait alors que toutes les clauses des statuts qui étaient plus favorables que la loi de base restaient applicables. Il s'agissait d'une solution peu opérationnelle. Il faut faire en sorte que la copropriété d'appartements fonctionne et que des décisions puissent réellement être prises sans porter atteinte aux droits des propriétaires individuels. Si l'on confère un caractère obligatoire à toutes les dispositions, le législateur détermine le niveau de la protection juridique et provoque la caducité de plein droit de toutes les dispositions figurant dans les anciens actes de base. Il n'est alors pas nécessaire d'établir de nouveaux actes notariés et l'on aboutit à une possibilité supplémentaire d'uniformisation de la loi. À défaut, l'on sera confronté pendant cinq ans à un très sérieux problème de droit transitoire.

L'intervenant conclut que le législateur se doit d'effectuer quelques choix de principe, notamment en ce qui concerne la nécessité d'établir un critère matériel, le statut de la sous-indivision, les dispositions transitoires et d'autres précisions en matière de

effectieve participatie van mede-eigenaars in de besluitvorming.

De minister verwijst naar de opmerkingen betreffende artikel 2 van het ontwerp, en meer bepaald de vervanging van het begrip « gebouwen of groepen van gebouwen » door de woorden « onroerende goederen of groepen van onroerende goederen ». Een amendement werd in laatste instantie ingediend in de Kamer om de regels inzake mede-eigendom van toepassing te maken op onbebouwde kavels van woonparken.

Bij de bespreking werd aangehaald dat dit een ondergraving zou betekenen van de bescherming die de wet Breyne biedt aan appartementen in opbouw waarvan de bouw echter nog niet is voltooid.

Spreeker wenst te onderlijnen dat de betreffende regeling zeker niet de bedoeling heeft de wet Breyne te ondergraven. Wel is het bedoeling een einde te maken aan de bestaande discussies. In de rechtsleer bestaat er discussie over het feit of bijvoorbeeld aanlegplaatsen voor boten al dan niet onder de bescherming vallen. Spreeker verwijst naar het boek van de heer Vandenberghe over appartementsrecht en de publicatie van de heer Timmermans waarin deze discussie wordt weergegeven. Het amendement heeft het voordeel hierover duidelijkheid te verschaffen.

Spreeker stipt aan dat het in Nederland wel zo is dat gronden zonder gebouwen onder de mede-eigendom vallen. De vraag rijst of dit ook in België moet en of de ervaringen in Nederland al dan niet positief zijn.

De heer Swennen noteert dat de regering aanstipt dat de wet Breyne niet mag worden ondergraven. Spreeker vraagt zich af of er in het voorliggende wetsontwerp geen bepalingen voorkomen die beter in de Wet Breyne zouden zijn opgenomen dan in het Burgerlijk Wetboek. Spreeker haalt het voorbeeld aan van de bepaling met betrekking tot de voorlopige oplevering van gemeenschappelijke goederen. Zou het niet beter zijn dit in te schrijven in de wet Breyne zelf met het oog op een betere coherentie?

De heer Delpérée stelt vast dat er een probleem is van zowel vertaling als van begrip, want in zijn ogen is een grond uiteraard en zonder enige betwisting een onroerend goed, al dan niet met een gebouw erop. Men moet een formulering zoeken die het idee uitdrukt dat de mede-eigendom op de gebouwen betrekking heeft, maar ook op de gronden erom. Spreeker denkt bijvoorbeeld aan een park of aan een tuin rond de gebouwen.

De minister antwoordt dat de huidige wet dit reeds toelaat.

De heer Vandenberghe verwijst naar de bespreking van de wet van 1994 waar dit uitdrukkelijk werd vermeld. Het voorbeeld dat de heer Delpérée aanhaalt

garanties juridiques pour une participation effective des copropriétaires à la prise de décisions.

Le ministre renvoie aux observations formulées à propos de l'article 2 du projet, et notamment au remplacement des mots « bâtiments ou groupes de bâtiments » par les mots « immeubles ou groupes d'immeubles ». Un amendement a été déposé en dernière instance à la Chambre, afin de soumettre aux règles de copropriété les lots non bâtis de parcs résidentiels.

Lors de la discussion, d'aucuns ont indiqué que cela pourrait porter atteinte à la protection offerte par la loi Breyne aux appartements en construction qui ne sont pas encore totalement achevés.

L'intervenant tient à souligner que le régime en question n'a certainement pas pour objectif de remettre en cause la loi Breyne, mais bien de mettre fin aux discussions actuelles. Dans la doctrine, la question de savoir si, par exemple, des postes d'accostage pour bateaux tombent ou non sous le coup de la protection fait l'objet de discussions. L'intervenant évoque l'ouvrage de M. Vandenberghe sur le droit des appartements et la publication de M. Timmermans où l'on fait référence à cette discussion. L'amendement offre l'avantage de lever toute ambiguïté en la matière.

L'intervenant souligne qu'aux Pays-Bas, des terrains non bâtis peuvent être placés sous le régime de la copropriété. On peut se demander si cela doit également se faire en Belgique et si les expériences hollandaises sont positives ou non.

M. Swennen note que le gouvernement insiste pour que la loi Breyne ne soit pas remise en question. L'intervenant se demande s'il ne vaudrait pas mieux faire figurer certaines dispositions du projet de loi à l'examen dans la loi Breyne plutôt que dans le Code civil. Il prend pour exemple la disposition relative à la réception provisoire de parties communes. Dans un souci de cohérence, ne vaudrait-il pas mieux l'inscrire dans la loi Breyne?

M. Delpérée constate qu'il existe un problème à la fois de traduction et de compréhension, car à ses yeux, un terrain est évidemment et sans contestation possible un bien immeuble, construit ou non. Il faut chercher une formulation qui, en termes de copropriété, exprime l'idée que la copropriété peut concerner des immeubles bâtis, mais aussi les terrains qui les entourent. L'orateur pense par exemple à un parc résidentiel ou à un jardin entourant les immeubles.

Le ministre répond que la loi actuelle le permet déjà.

M. Vandenberghe renvoie à la discussion de la loi de 1994 au cours de laquelle cela a été dit explicitement. L'exemple cité par M. Delpérée ne constitue pas

vormt geen enkel probleem. Ieder gebouw is een onroerend goed, maar omgekeerd is dit niet zo. De vraag is of de wetgever het toepassingsgebied zo algemeen moet stellen en uitbreiden tot alle onroerende goederen, waardoor men het materieel aanknopingspunt voor appartementsmede-eigendom verlaat. Aldus opent men de deur voor het gebruik van een constructie die van dwingend recht is, zonder materieel criterium. Dit is contradictoer en is ook de reden waarom in 1994 een materieel en een juridisch criterium werd geëist. Dat de rechtsleer opmerkingen maakt, is niet meer dan normaal. Dat is het lot van de wetgever. Het doel van de wet is niet in alle mogelijke hypothesen te voorzien of op te lossen.

Vandaag is de wet niet enkel van toepassing op appartementsgebouwen of op een groep van gebouwen, maar ook op functioneel samenhangende gebouwen. Spreker haalt het voorbeeld aan van woningclusters voor permanent gebruik, maar ook van gebouwen voor tijdelijk gebruik, zoals vakantiehuisjes en weekendverblijven, voor zover ze eveneens zijn voorzien van gemeenschappelijke zaken zoals restaurants, winkels, tennisterreinen en parkeerterreinen. Wanneer echter de gemeenschappelijke infrastructuur exclusief eigendom blijft van de stichter van het complex doch enkel bezwaard is met erfdienstbaarheden ten voordele van derden, is het appartementsrecht niet van toepassing. Bedrijvenparken, businessparken en kantoorparken kunnen ook zijn betrokken in een appartementssplitsing. In dit geval zijn de individuele gebouwen geïntegreerd door gemeenschappelijke voorzieningen. Dit is ook het geval voor winkelcentra met gemeenschappelijke voorzieningen. Beveiligde woongemeenschappen kunnen ook onder deze noemer worden gebracht; dan gaat het om een combinatie van individuele woningen met collectief beheer van de omgelegen gronden en gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen. Ten slotte heeft de Kamer bijzondere belangstelling getoond voor het statuut van de jachthaven. De jachthaven met aanlegplaats waarbij het jachthaventerrein en het huisje met bootaccu's de gemene delen vormen en de aanlegplaatsen afgebakend met steigers de private delen, valt onder de appartementsmede-eigendomswet.

Spreker vraagt zich dan ook af welk spook de Kamer heeft gezien op het einde van de beraadslaging. Indien de materiële voorwaarden aanwezig zijn, namelijk dat 2 kavels aan twee verschillende eigenaars behoren met gemene delen, past men immers de appartementswet, of de delen een woning betreft of niet.

Spreker meent dat men moet trouw blijven aan de *ratio legis* van de wet van 1994 die van dwingend recht is, en aan het materieel criterium. Als er zich problemen stellen buiten deze hypothese moeten deze elders worden geregeld.

un problème. Tout immeuble est un bien immobilier, mais l'inverse n'est pas vrai. La question est de savoir si le législateur doit définir le champ d'application d'une manière aussi générale et l'étendre à l'ensemble des biens immobiliers, s'écartant en cela du point de rattachement matériel pour la copropriété d'appartement. On ouvre ainsi la porte à l'utilisation d'une construction relevant du droit impératif, sans critère matériel. Cela serait contradictoire, et c'est aussi la raison pour laquelle un critère matériel et juridique a été imposé en 1994. Il est on ne peut plus normal que la doctrine formule des remarques; c'est le lot du législateur. Le but de la loi n'est pas de prévoir ou de régler tous les cas de figure.

Actuellement, la loi s'applique non seulement aux immeubles à appartements ou aux groupes d'immeubles, mais aussi aux immeubles fonctionnellement connexes. L'intervenant cite l'exemple des groupes de logements à usage permanent, mais aussi des immeubles à usage temporaire comme des maisons de vacances ou des logements de week-end, à condition également qu'ils comportent des éléments communs, tels que des restaurants, des magasins, des terrains de tennis, des parkings, etc. Cependant, lorsque l'infrastructure commune reste la propriété exclusive du fondateur du complexe, tout en étant uniquement grevée de servitudes au profit de tiers, la loi relative aux appartements n'est pas applicable. Une division en appartements est possible également dans les parcs industriels et les parcs de bureaux. Dans ce cas, les immeubles individuels sont intégrés par des équipements communs. Les centres commerciaux munis d'équipements communs peuvent aussi appartenir à cette catégorie qui comprend également les quartiers résidentiels sécurisés, c'est-à-dire des ensembles de logements individuels avec une gestion collective des terrains environnants et une utilisation d'équipements communs. Enfin, la Chambre a porté une attention particulière au statut du port de plaisance. Un port de plaisance avec un poste d'accostage relève aussi de la loi sur la copropriété d'appartements, le domaine du port de plaisance et le poste de transformation avec les batteries de bateau constituant les parties communes, et les postes d'accostage délimités des appontements formant les parties privatives.

L'intervenant se demande donc quelle mouche a piqué la Chambre vers la fin de la discussion. En effet, lorsque les conditions matérielles sont présentes, c'est-à-dire si deux lots appartiennent à deux propriétaires différents avec des parties communes, la loi sur les appartements est applicable, que les parties correspondent ou non à un logement.

L'intervenant estime qu'il faut rester fidèle à la *ratio legis* de la loi impérative de 1994, et au critère matériel. Si des problèmes se posent en dehors de cette hypothèse, ils doivent être réglés par une autre législation.

De heer Herman stipt aan dat ook vragen rezen over de voorgestelde bepaling van artikel 577-4, § 1, die stelt dat de basisakte de beschrijving bevat van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de objectieve consistentie en de ligging van het privatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een bouwkundige of juridische deskundige. Dit verslag wordt opgenomen in de basisakte.

Spreker meent dat de vaststelling van breukdelen van groot belang is. Zij is onder andere van invloed op de bijdrage in de gemeenschappelijke lasten. Spreker verwijst in dat verband naar artikel 577-5, § 4. De berekening van de waarde van ieder privaatief deel dient steeds gebaseerd te zijn op de respectieve (term gebruikt in de huidige wet en in de tekst van de Kamer), comparatieve (term gebruikt door de Franse auteur Chevalier) of evenredige waarde. Dit betekent dat de waarde dient te worden vastgelegd ten opzichte van alle andere privé delen van het gehele gebouwen.

Thans stelt zich de vraag welke maatstaf wordt gehanteerd om te komen tot de respectieve waarde. Om te bepalen welke maatstaf wordt gebruikt dienen volgens spreker volgende bijzonderheden de aandacht te weerhouden, namelijk objectiviteit en vastheid. Ook in de rechtsleer werd onderlijnd dat er nood is aan objectiviteit en vastheid.

Amendement nr. 1 van de heer Terwingen c.s. (stuk Kamer, nr. 52-1334/4) beoogde een objectivering van de maatstaf, namelijk door te bepalen dat de basisakte de beschrijving moet bevatten van het onroerend geheel en de bepaling van het aandeel ..., daarbij rekening houdende met het vloeroppervlak van het privé-gedeelte.

Subamendement nr. 105 van de heer Terwingen (stuk Kamer nr. 52-1334/10) voerde het begrip respectieve waarde opnieuw in, waarbij de waarde wordt bepaald door het rapport van een extern persoon aan de hand van 3 nominatief vastgelegde criteria, namelijk de netto-vloeroppervlakte, de objectieve consistentie (de staat en graad van afwerking van de privatieve kavel) en de ligging. Dit amendement had als voordeel dat de objectiviteit ten opzichte van de oorspronkelijke regeling enerzijds wordt versterkt, namelijk door het rapport en de criteria limitatief vast te leggen, en anderzijds wordt de objectiviteit ten aanzien van amendement nr. 1 afgezwakt door meer criteria vast te leggen en het feit dat de afwerking een subjectief criterium is.

M. Herman relève que la disposition proposée de l'article 577-4, § 1^{er}, a également suscité des questions. Celle-ci énonce que l'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective calculée en fonction de la superficie nette au sol, de la consistance objective et de la situation de la partie privative, suivant rapport motivé d'un expert architecte ou d'un expert juridique. Ce rapport est repris dans l'acte de base.

L'intervenant juge que la fixation des fractions revêt une importance essentielle. Elle est notamment influencée par la quote-part dans les charges communes. À ce propos, l'intervenant renvoie à l'article 577-5, § 4. Le calcul de la valeur de chaque partie privative doit toujours être basé sur la valeur respective (terme utilisé dans la loi actuelle et dans le texte de la Chambre), la valeur comparative (terme utilisé par l'auteur français Chevalier) ou la valeur proportionnelle. Cela signifie que la valeur est fixée par rapport à toutes les autres parties privatives de l'ensemble du bâtiment.

La question qui se pose aujourd'hui est de savoir quel critère utiliser pour aboutir à la valeur respective. Pour déterminer le critère à utiliser, il convient, selon l'intervenant, d'accorder une attention particulière à deux points spécifiques : l'objectivité et la consistance. La doctrine a également souligné que l'objectivité et la consistance sont des éléments indispensables.

L'amendement n° 1 de M. Terwingen et consorts (doc. Chambre, n° 52-1334/4) visait à objectiver le critère, en prévoyant l'obligation que l'acte de base comprenne la description de l'ensemble immobilier et la fixation de la quote-part (...), en tenant compte de la superficie au sol de la partie privée.

Le sous-amendement n° 105 de M. Terwingen (doc. Chambre, n° 52-1334/10) a réintroduit la notion de « valeur respective », la valeur étant déterminée par un rapport établi par une personne externe sur la base de trois critères précisés explicitement, à savoir la superficie nette au sol, la consistance objective (c'est-à-dire l'état et le degré de finition de la parcelle privative) et la situation. D'une part, cet amendement présentait l'avantage de renforcer l'objectivité par rapport au régime initial, en prévoyant qu'il fallait un rapport et en déterminant les critères de manière limitative, mais d'autre part, il affaiblissait l'objectivité par rapport à ce qui était prévu à l'amendement n° 1, étant donné qu'il fixe plus de critères et que la finition est un critère subjectif.

De minister gaat verder in op het punt van de deelverenigingen, dat één van de belangrijkste topics uitmaakt van de voorliggende herziening. Er is reeds verwezen naar het arrest van het Hof van cassatie van 2004 en naar de in de rechtsleer geformuleerde standpunten voor 2004. Het Hof van Cassatie oordeelde dat de rechtspersoonlijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars enkel toepassing vindt op de vereniging van mede-eigenaars op een groep van gebouwen en niet op een vereniging van mede-eigenaars van een gebouw van een groep. De vraag rijst hoe men daaraan kan remediëren. Er zijn amendementen ingediend die bepalen dat deelverenigingen kunnen worden opgericht door de algemene vergadering, echter zonder rechtspersoonlijkheid.

Spreker heeft twijfels bij het feit dat deze oplossing voldoende zou tegemoetkomen aan de bedenkingen geformuleerd naar aanleiding van het arrest van het Hof. Inderdaad komt het voor dat de beslissingen van de betreffende deelverenigingen dan niet tegenwerpelijk zijn.

Een tweede vraag hierbij is of men opteert voor een horizontale dan wel voor een verticale aanpak. Deze discussie bestaat ook in Frankrijk, waar artikel 26 van de wet van 1965 een verticale aanpak beoogt, terwijl artikel 27 kiest voor een horizontale aanpak. Spreker meent dat men moet gaan in de richting van één algemene hoofdvereniging voor de gemeenschappelijke bevoegdheden en voor deelverenigingen voor identificeerbare, afzonderlijke gebouwen. Spreker opteert dus voor rechtspersoonlijkheid en een verticale aanpak.

De heer Vandenberghe bevestigt dat het gaat om twee verschillende punten. Spreker stipt aan dat men vandaag reeds een deelvereniging kan oprichten zonder rechtspersoonlijkheid; het Hof van Cassatie stelde niet dat men geen deelvereniging kon opichten, maar wel dat een deelvereniging geen rechtspersoonlijkheid kon hebben en dat vandaar de besluitvorming een louter conventioneel en intern karakter heeft, tenzij zij via de besluitvorming van de algemene vergadering gaat.

Indien men ervoor opteert de toestand aldus te behouden en geen deelverenigingen mogelijk te maken met rechtspersoonlijkheid, rijzen er enorme problemen voor grote appartementsgebouwen met verschillende blokken, bijvoorbeeld aan de kust. Vaak dienen er immers beslissingen worden genomen voor bepaalde delen van het gebouw. De tekst van de Kamer is op dat punt te vaag en te ruim. Men zou een deelvereniging kunnen maken vanaf het ogenblik dat er twee gebouwen zijn of meer. Misschien is het beter een minimumdrempel te maken om te bepalen in welke gebouwen een splitsing in deelverenigingen

Le ministre aborde ensuite la question des sous-indivisions, qui constituent l'un des principaux points de la réforme à l'examen. Il a déjà été fait référence à l'arrêt de la Cour de cassation de 2004 et aux points de vue formulés dans la doctrine avant 2004. La Cour de cassation a jugé que la personnalité juridique ne pouvait pas être acquise par une association de copropriétaires d'un immeuble appartenant à un groupe d'immeubles mais le pouvait uniquement par l'association des copropriétaires des immeubles de ce groupe. La question se pose de savoir comment on peut remédier à cette situation. L'on a déposé des amendements visant à autoriser l'assemblée générale de créer des sous-indivisions, qui seraient toutefois dépourvues de la personnalité juridique.

L'intervenant doute que cette solution permette d'apporter une réponse satisfaisante aux réflexions formulées dans le sillage de l'arrêt de la Cour. Il arrive en effet que les décisions des sous-indivisions concernées ne soient pas opposables.

Une deuxième question qui se pose à ce sujet est de savoir si l'on opte pour une approche horizontale ou verticale. Cette discussion est également menée en France, où l'article 26 de la loi de 1965 s'inscrit dans une approche verticale tandis que l'article 27 privilégie une approche horizontale. Selon l'intervenant, il faut évoluer dans le sens, d'une part, d'une association principale générale pour les compétences communes et, d'autre part, de sous-indivisions pour des immeubles distincts et identifiables. L'intervenant est donc favorable à l'octroi de la personnalité juridique et à une approche verticale.

M. Vandenberghe confirme qu'il s'agit de deux points différents. L'intervenant souligne qu'à l'heure actuelle, il est déjà possible de créer une sous-indivision dépourvue de la personnalité juridique. En effet, la Cour de cassation n'a pas dit que l'on ne pouvait pas créer de sous-indivisions, mais bien qu'une sous-indivision n'était pas susceptible d'acquiescer la personnalité juridique et par conséquent que les décisions de celle-ci avaient un caractère purement conventionnel et interne, à moins qu'elles ne soient soumises au processus décisionnel de l'assemblée générale.

Opter pour le maintien de la situation actuelle, sans possibilité de créer des sous-indivisions dotées de la personnalité juridique, pose d'énormes problèmes pour les grands immeubles à appartements composés de plusieurs blocs, par exemple ceux situés à la côte. En effet, il arrive souvent qu'il faille prendre des décisions pour certaines parties d'un immeuble. Le texte de la Chambre est trop flou et pas assez restrictif sur ce point. Une sous-indivision pourrait être créée dès qu'il y a deux immeubles au moins. Il est peut-être préférable de prévoir un seuil minimal pour déterminer quels immeubles permettent une subdivision en sous-

mogelijk is. Zo zou men bijvoorbeeld kunnen stellen dat de deelvereniging mogelijk is zodra het gebouw meer dan 20 appartementen heeft. Een aantal bepalingen situeren zich immers in diezelfde lijn en zijn slechts toepasselijk op gebouwen vanaf 20 appartementen. Een tweede vraag is de vraag naar het materieel criterium, horizontaal of verticaal of beiden.

De minister verwijst ten slotte naar de bespreking betreffende de aansprakelijkheid. Voor de gemeenschappelijke delen is de vereniging van mede-eigenaars de bij de artikel 1384, eerste lid en 1386 bedoelde aansprakelijke persoon. Spreker meent dat er geen discussie kan bestaan over het feit dat de vereniging van mede-eigenaars kan aansprakelijk gesteld worden op basis van artikel 1386; anders zou hun wettelijke verplichting tot behoud en beheer een loos begrip zijn. De aansprakelijkheid op basis van artikel 1384, eerste lid is een andere zaak. De vereniging van mede-eigenaars is immers niet steeds de bewaarder van de zaak. Uit de tekst van de Kamer zou men kunnen afleiden dat de vereniging van mede-eigenaars steeds de aansprakelijke persoon is in het kader van artikel 1384, eerste lid. Dit kan leiden tot tegenstrijdigheden en is niet geheel juist.

De heer Vandenberghe verwijst naar de rechtspraak van het Hof van Cassatie met betrekking tot het toepassingsgebied van artikel 1384, eerste lid, met betrekking tot de bewaarder van de zaak, en artikel 1386, met betrekking tot de eigenaar van een onroerend goed dat door gebrek aan onderhoud instort. Beide artikelen hebben een eigen toepassingsgebied die beantwoordt aan een jurisprudentiële definitie. Wat betreft de bewaking geldt niet de rechtstitel, maar wel de feitelijke macht op de zaak op het ogenblik van de schade. De tekst van de Kamer wijzigt de rechtspraak van het Hof van Cassatie en duidt de vereniging van mede-eigenaars aan als bewaarder van de zaak. Over deze aansprakelijkheden werd er ook lang gedebatteerd voor de wet van 1994 en een oplossing werd geboden door toe te staan dat de vereniging van mede-eigenaars in rechte optrad als eiser of verweerder.

De controverse bestaat niet alleen over het toepassingsgebied van de artikel 1384 en 1386 maar doet zich ook voor over de vordering in de revindicatie, de erkenningsprocedures en ontkenningsprocedures met betrekking tot de erfdienstbaarheden, de bezitsvordering, de petitioire vordering, de vordering in aansprakelijkheid op grond van artikel 544 wegens burenhinder en de vorderingen in verband met de tienjarige aansprakelijkheid. Spreker zal amendementen indienen om het recht van de vereniging van mede-eigenaars om in rechte op te treden te verduidelijken.

indivisions. L'on pourrait par exemple prévoir que la création de sous-indivisions est possible dès qu'un immeuble comporte plus de vingt appartements. En effet, c'est la ligne suivie par une série de dispositions, qui ne s'appliquent qu'aux immeubles comprenant au minimum vingt appartements. Une deuxième question se pose concernant le critère matériel: faut-il opter pour une approche horizontale ou verticale ou bien combiner les deux?

Pour finir, le ministre fait référence à la discussion relative à la responsabilité. Pour les parties communes, l'association des copropriétaires est la personne responsable au sens des articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1386 du Code civil. Pour l'intervenant, il ne fait aucun doute que la responsabilité de l'association des copropriétaires peut être engagée sur la base de l'article 1386, sans quoi leur obligation légale de conservation et d'administration serait un concept vide de sens. La responsabilité fondée sur l'article 1384, alinéa 1^{er}, est une autre question. En effet, l'association des copropriétaires n'est pas toujours le gardien de la chose. L'on pourrait conclure du texte de la Chambre que l'association des copropriétaires est toujours la personne responsable visée par l'article 1384, alinéa 1^{er}. Cette situation risque d'engendrer des contradictions et n'est pas tout à fait exacte.

M. Vandenberghe se réfère à la jurisprudence de la Cour de cassation relative au champ d'application de l'article 1384, alinéa 1^{er}, en ce qui concerne le gardien de la chose, et de l'article 1386, en ce qui concerne le propriétaire d'un bien immobilier qui s'effondre en raison d'un défaut d'entretien. Les deux articles ont leur propre champ d'application qui répond à une définition jurisprudentielle. Ce qui fait foi en matière de garde, ce n'est pas le titre mais le pouvoir de fait sur la chose au moment du sinistre. Le texte de la Chambre rompt avec la jurisprudence de la Cour de cassation en désignant l'association des copropriétaires comme gardien de la chose. La question des responsabilités en jeu avait également alimenté de longs débats dans le cadre de la loi de 1994 et l'on avait trouvé une solution en autorisant l'association des copropriétaires à ester en justice en tant que demandeur ou défenseur.

La controverse concerne non pas uniquement le champ d'application des articles 1384 et 1386 mais également l'action en revendication, les procédures de reconnaissance et les procédures en négation de servitudes, l'action possessoire, l'action pétitoire, l'action en responsabilité fondée sur l'article 544 pour troubles de voisinage et les actions relatives à la responsabilité décennale. L'intervenant déposera des amendements pour préciser le droit de l'association des copropriétaires d'agir en justice.

V. EERSTE BESPREKING VAN DE ARTIKELLEN

Artikel 1

Bij dit artikel zijn geen opmerkingen.

Artikel 2

Amendement nr. 9

De heer Delpérée c.s. dienen amendement nr. 9 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4) dat ertoe strekt dit artikel te henummeren als artikel 3, aangezien de Raad van State gesuggereerd heeft de volgorde van de ontwerp-artikelen 2 en 3 om te keren.

Amendementen nrs. 54 en 67

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 54 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) dat ertoe strekt artikel 2 van het wetsontwerp te vervangen. Dit artikel waarbij de woorden «gebouwen of groepen van gebouwen» worden vervangen door de woorden «onroerend goed of groepen van onroerende goederen» werd in de Kamer toegevoegd om de regels inzake mede-eigendom toepasselijk te maken op onbebouwde kavels van woonparken. De verantwoording die stelt dat de kavels die deel uitmaken van woonparken momenteel niet onder de wettelijke regeling vallen van de artikelen 577-3 is echter niet helemaal correct. Er kunnen zich immers twee situaties voordoen; ofwel behoort een woonpark toe aan verschillende mede-eigenaars zonder dat het woonpark verbonden is aan gebouwen; dan is er een vrijwillige mede-eigendom waarop de bepaling van het Burgerlijk Wetboek inderdaad niet van toepassing is; ofwel is het park wel aan woongelegenheden verbonden, en dan moet het in de statuten van de woongelegenheden zijn opgenomen.

Bovendien rijst de vraag hoe een onbebouwd onroerend goed reeds gemeenschappelijke en private gedeelten kan omvatten.

Het opheffen van de vereiste van het bebouwd onroerend goed brengt verder ook belangrijke fundamentele wijzigingen mee voor de verhoudingen tussen de bouwheer, aannemer en de latere mede-eigenaars.

Spreeker verwijst naar de verantwoording van het amendement.

Punt 2 van het amendement strekt ertoe de eerste zin van het toegevoegde vierde lid van artikel 577-3 BW te behouden dat in de mogelijkheid voorziet in de basisakte de vorming van subonverdeeldheden, of beter deelverenigingen, voor gebouwen of groepen van gebouwen op te nemen. Het is wel niet de

V. PREMIÈRE DISCUSSION DES ARTICLES

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas d'observation.

Article 2

Amendement n° 9

M. Delpérée et consorts déposent l'amendement n° 9 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à renuméroter cet article en article 3, le Conseil d'État ayant suggéré d'intervertir les articles 2 et 3 du projet.

Amendements n°s 54 et 67

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 54 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) qui vise à remplacer l'article 2 du projet de loi. Cet article a été ajouté à la Chambre par des amendements prévoyant de remplacer, dans le texte néerlandais, les mots «gebouwen of groepen van gebouwen» par la notion d'«onroerende goederen of groepen van onroerende goederen» et ce, dans le but de soumettre les lots non bâtis des parcs résidentiels aux règles de la copropriété. Toutefois, la justification qui énonce que les lots faisant partie de parcs résidentiels ne sont pas soumis actuellement à la réglementation légale prévue aux articles 577-3 et suivants n'est pas totalement correcte. Deux situations sont en effet possibles : soit le parc résidentiel appartient en copropriété à plusieurs copropriétaires, sans que ledit parc ne soit lié à des logements, auquel cas il s'agit d'une copropriété volontaire à laquelle la disposition du Code civil ne s'applique pas; soit le parc est bel et bien lié à des logements et, dans ce cas, il faut le mentionner dans les statuts desdits logements.

Par ailleurs, on peut se demander comment un immeuble non bâti peut déjà comprendre des parties communes et des parties privatives.

En outre, la suppression de la condition actuelle que l'immeuble soit bâti a aussi pour effet de modifier fondamentalement les relations entre le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et les futurs copropriétaires.

L'intervenant renvoie à la justification de l'amendement.

Le point B) de l'amendement vise à maintenir la première phrase de l'alinéa 4 inséré dans l'article 577-3 du Code civil, qui énonce la possibilité de prévoir, dans l'acte de base, la création de sous-indivisions pour un immeuble ou un groupe d'immeubles. L'objectif n'est toutefois pas d'autoriser la création

bedoeling dat er voor elke verdieping een deelvereniging moet kunnen worden opgericht, maar wel per gebouw ingeval van een groep van gebouwen, bij functioneel samenhangende gebouwen (zie ook de domeinsplisting bijvoorbeeld in een jachthaven) of per blok bij verschillende appartementsblokken;

De indiener besluit dat het materieel criterium moet worden behouden met verwijzing naar de praktijk.

Subamendement nr. 67 (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) strekt ertoe het woord «subonverdeeldheid» te vervangen door het woord «deelvereniging».

Mevrouw Defraigne verklaart dat dit amendement de nodige aandacht verdient en dat de praktische gevolgen ervan besproken moeten worden.

Amendement nr. 73

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 73 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) waarvan letter A een einde stelt aan de discussie in de Kamer waarbij de woorden «gebouwen of groepen van gebouwen» werden vervangen door de notie «onroerende goederen of groepen van onroerende goederen». De oorspronkelijke tekst van 1994 wordt behouden, mits een tekstcorrectie in de Franse tekst van de eerste zin van het eerste lid.

Letter B) behoudt de vermelding van de mogelijkheid om in de basisakte te voorzien in de vorming van subonverdeeldheden voor gebouwen of groepen van gebouwen in het toegevoegd vierde lid van artikel 577-3.

Mevrouw Taelman meent dat er ok een verschil is van terminologie tussen de Franse en Nederlandse tekst; «*immeuble*» is niet hetzelfde als «gebouw»; misschien moet men, duidelijkheidshalve, in de Franse tekst de term «*immeuble bâti*» gebruiken?

De heer Vandenberghe verwijst naar artikel 516 van het Burgerlijk Wetboek dat stelt dat alle goederen roerend of onroerend zijn. De onroerende goederen bevatten zowel gebouwen als gronden. Het kan uiteraard niet de bedoeling zijn het appartementsrecht toe te passen op braakliggende kavels die aan twee verschillende eigenaars toebehoren waartussen een losweg wordt gemaakt. Daarom werd in 1994 een eigen definitie gegeven voor de toepassing van de wet.

De heer Delpérée benadrukt dat dit een belangrijk probleem is en dat een grondige bespreking van voorliggend ontwerp daarom noodzakelijk is. Men spreekt van «*immeubles*» en men voegt de kwalificatie «*bâti*» eraan toe.

d'une sous-indivision pour chaque étage. Il s'agit de permettre l'établissement d'une sous-indivision par immeuble — lorsqu'il s'agit d'un groupe d'immeubles ou d'immeubles fonctionnellement connexes (voir aussi la division de domaine dans un port de plaisance) — ou par bloc, lorsqu'il s'agit de blocs d'appartements.

L'auteur conclut à la nécessité de maintenir le critère matériel avec une référence à la pratique.

L'amendement n° 67 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) vise à remplacer le mot «subonverdeeldheden» par le mot «deelverenigingen».

Mme Defraigne déclare que l'amendement mérite réflexion, et qu'il convient d'en examiner les implications pratiques.

Amendement n° 73

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 73 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) dont le point A) clôt la discussion menée à la Chambre en remplaçant, dans le texte néerlandais, des mots «gebouwen of groepen van gebouwen» par la notion d'«onroerende goederen of groepen van onroerende goederen». Le texte initial de 1994 est maintenu, moyennant une correction textuelle dans la version française de la première phrase de l'alinéa 1^{er}.

Le point B) vise à maintenir la première phrase de l'alinéa 4 inséré dans l'article 577-3 du Code civil, qui énonce la possibilité de prévoir, dans l'acte de base, la création de sous-indivisions pour un immeuble ou un groupe d'immeubles.

Mme Taelman est d'avis qu'il y a aussi une différence de terminologie entre le texte français et le texte néerlandais en ce que le terme français «immeuble» n'est pas synonyme du terme néerlandais «gebouw»; peut-être faudrait-il clarifier les choses en employant dans le texte français l'expression «immeuble bâti».

M. Vandenberghe renvoie à l'article 516 du Code civil qui dispose que tous les biens sont meubles ou immeubles. Les biens immeubles comprennent aussi bien les terrains que les bâtiments. Il va sans dire que l'objectif ne saurait être d'appliquer le droit des appartements aux lots en friche appartenant à deux propriétaires différents, entre lesquels un chemin de décharge a été aménagé. C'est pourquoi le texte de 1994 contient une définition spécifique dans le cadre de l'application de la loi.

M. Delpérée souligne que l'on se trouve ici devant une question essentielle, qui commande tout l'examen du projet en discussion. En effet, on parle d'immeubles, et l'on ajoute le qualificatif «bâti».

Maar er zijn ook nog alle omliggende kavels, de tuinen die de bebouwde onroerende goederen omgeven, de parken, de gronden waarop zich caravans en woonwagens kunnen bevinden, maar ook gemeenschappelijke infrastructuren (wegen, gemeenschappelijke ruimtes, sanitair ...). Men zal zich moeten toelekken op een nauwkeurige omschrijving van het toepassingsgebied van de wet. Spreker deelt mee dat hij amendementen in die zin zal indienen.

De heer Vandenberghe verwijst naar de wet van 1994 en naar de doelstellingen van deze wet. Zoals gezegd is er geen enkele twijfel over de toepassing van deze wet op de aangehaalde hypothesen. Spreker verwijst daarvoor naar de voorbereidende werken. Het feit dat het zou moeten gaan om bebouwde onroerende goederen werd nooit in de tekst opgenomen. De wet kan van toepassing zijn op terreinen, zwembaden, enz. maar steeds in combinatie met gebouwen. Hierover bestaat geen enkele betwisting. Spreker is geen voorstander om dit in de tekst uitdrukkelijk op te nemen, terwijl dit nooit aanleiding heeft gegeven tot enig probleem van interpretatie. De wet is vanzelfsprekend vooral gemaakt voor appartementsmede-eigendom.

Amendement nr. 10

De heer Delpérée c.s. dienen amendement nr. 10 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat ertoe strekt de punten A) en B) van het artikel te wijzigen, om de Franse en Nederlandse versie van de tekst op elkaar af te stemmen. Voor dit punt wordt verwezen naar de verantwoording van het amendement.

Artikel 3

Amendement nr. 11

De heer Delpérée c.s. dienen amendement nr. 11 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat ertoe strekt dit artikel te henummeren als artikel 2, aangezien de Raad van State suggereerde om de volgorde van de ontwerp-artikelen 2 en 3 om te keren.

Amendement nr. 55

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 55 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) dat ertoe strekt het artikel te doen vervallen, ten gevolge van amendement nr. 54 op artikel 2 dat terugkeert naar het oorspronkelijk begrip « gebouwen of groepen van gebouwen ».

Mais il y a aussi toutes les parcelles environnantes, les jardins qui entourent les immeubles bâtis, les parcs, les terrains sur lesquels peuvent se trouver des caravanes, des roulotte, mais où il y a tout de même des infrastructures communes (voiries, espaces collectifs, sanitaires ...). Il faudra s'attacher à définir le champ d'application précis de la loi. L'orateur indique qu'il déposera des amendements en ce sens.

M. Vandenberghe renvoie à la loi de 1994 et à ses objectifs. Ainsi qu'il a été dit précédemment, il ne fait aucun doute que cette loi s'applique aux hypothèses précitées. L'intervenant renvoie à cet égard aux travaux préparatoires. Le fait qu'il devrait s'agir de biens immeubles bâtis n'a jamais été mentionné dans le texte. La loi peut s'appliquer aux terrains, aux piscines, etc., mais toujours en combinaison avec des bâtiments. Il n'y a aucune contestation sur ce point. L'intervenant déclare qu'il n'est pas favorable à ce que l'on mentionne explicitement ce point dans le texte alors qu'il n'y a jamais eu le moindre problème d'interprétation. Il va sans dire que la loi vise avant tout la copropriété d'appartements.

Amendement n° 10

M. Delpérée et consorts déposent l'amendement n° 10 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à modifier les points A) et B) de l'article, en vue d'assurer la concordance des versions française et néerlandaise du texte. Il est renvoyé sur ce point à la justification de l'amendement.

Article 3

Amendement n° 11

M. Delpérée et consorts déposent l'amendement n° 11 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à renuméroter cet article en article 2, le Conseil d'État ayant suggéré d'intervertir les articles 2 et 3 du projet.

Amendement n° 55

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 55 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) qui vise à supprimer l'article auquel il se rapporte, en conséquence de l'amendement n° 54 à l'article 2, qui revient à la notion initiale de « gebouwen of groepen van gebouwen » dans le texte néerlandais.

Artikel 4

Amendement nr. 56

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 56 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) dat ertoe strekt punt A) van het artikel te doen vervallen, ten gevolge van amendement nr. 54 op artikel 2 dat terugkeert naar het oorspronkelijk begrip «gebouwen of groepen van gebouwen».

Amendement nr. 74

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 56 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) dat ertoe strekt punt B) van het artikel te doen vervallen.

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

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

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

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

Amendementen nrs. 1, 2 en 8

De heer Swennen dient amendement nr. 1 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/2) dat ertoe strekt in letter C), in het voorgestelde tweede lid, de woorden «van een bouwkundige of juridische deskundige» vervangen door de woorden «van een landmeter of van een bouwkundige of juridische deskundige».

Er wordt verwezen naar de schriftelijke verantwoording van het amendement.

De heer Mahoux dient amendement nr. 2 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/2), dat ertoe strekt aan de landmeters-experts de mogelijkheid terug te geven om de aandelen vast te stellen. Door die mogelijkheid te ontnemen, houdt de voorliggende tekst geen rekening met de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert omdat men hierdoor een belangrijk deel van hun wettelijke opdrachten ontnemt.

De heer Hellings dient amendement nr. 8 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/2), dat ertoe strekt de bewoordin-

Article 4

Amendement n° 56

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 56 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) qui vise à supprimer le A) de l'article auquel il se rapporte, en conséquence de l'amendement n° 54 à l'article 2, qui revient à la notion initiale de «gebouwen of groepen van gebouwen» dans le texte néerlandais.

Amendement n° 74

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 74 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) qui vise à supprimer le B) de l'article auquel il se rapporte.

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

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

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

C'est la raison pour laquelle le présent amendement vise à supprimer l'alinéa 2 proposé de l'article 577-4, § 1^{er}.

Amendements n^{os} 1, 2 et 8

M. Swennen dépose l'amendement n° 1 (doc. Sénat, n° 4-1409/2) qui vise à remplacer dans l'article 4, au C), dans l'alinéa 2 proposé, les mots «d'un expert architecte ou d'un expert juridique» par les mots «d'un géomètre ou d'un expert architecte ou juridique».

Il est renvoyé à la justification écrite de l'amendement.

M. Mahoux dépose l'amendement n° 2 (doc. Sénat, n° 4-1409/2), tendant à rétablir la faculté, pour les géomètres-experts, de déterminer les quote-parts. En supprimant cette opportunité, le texte à l'examen ne respecte pas la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert, en privant les géomètres d'une part importante de leurs missions légales.

M. Hellings dépose l'amendement n° 8 (doc. Sénat, n° 4-1409/2), tendant à rétablir la formulation du texte

gen van de oorspronkelijke tekst te herstellen, voor het door de Kamer werd geamendeerd. Spreker verwijst naar de opmerking van de Raad van State hierover: «Zoals in amendement nr. 8 wordt bepaald, dient dat begrip dan ook uit het ontwerp te worden wegge- laten».

De minister erkent dat er vragen kunnen rijzen over wie het rapport kan opstellen. In de Kamer werd voorzien dat dit kon worden opgesteld door een juridische of bouwkundige deskundige. Een aantal opmerkingen werden hierover gemaakt, bijvoorbeeld door de Raad van State, over wat men juist bedoelt met een juridische of bouwkundige deskundige. Dit is immers geen bestaand begrip. Misschien moet men duidelijk aanwijzen wie het rapport kan opstellen. Spreker verwijst tevens naar het advies van de Hoge Raad voor zelfstandigen, waarbij wordt geopperd om een aantal beroepsgroepen toe te laten betreffende opdracht te vervullen, namelijk de landmeter-expert, architect, vastgoedmakelaar en notaris. De Senaat zou moeten trancheren wie het rapport kan opstellen en met welke criteria dient rekening te worden gehouden bij de opstelling ervan.

De heer Vandenberghe heeft twee bedenkingen. Ten eerste dienen de extra kosten te worden geminimaliseerd. Kan men niet een architect gelasten met de waardeschatting die dan onder zijn verantwoordelijkheid valt?

Een tweede bedenking betreft het feit dat het overgangsrecht niet is geregeld. Men bepaalt dat de waarde dient te worden vastgelegd in de basisakte. Wat als men in een oud appartementsgebouw een appartement verkoopt waarvan de waardeschatting niet beantwoordt aan de criteria van de nieuwe dwingende regelgeving. Wat is het statuut van deze waardering in de vroegere basisakte? Spreker meent dat een amendement moet worden ingediend dat stelt dat de waardering slechts kan worden toegepast op de nieuwe appartementsgebouwen.

Amendement nr. 46

De heer Mahoux dient amendement nr. 46 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat ertoe strekt onder C) van het artikel, de woorden «of juridische deskundige» te doen vervallen.

De indiener verwijst naar de opmerking van de Raad van State in zijn advies van 24 november 2009: «het begrip «juridische deskundige» is in geen enkele wets- of verordeningsbepaling verankerd. Het dient dan ook [...] te worden weggelaten».

telle qu'elle figurait dans le texte initial, avant amendement par la Chambre. L'orateur renvoie à l'observation du Conseil d'État à ce sujet: «Ainsi que le prévoit l'amendement n° 8, la référence à cette notion d'expert immobilier doit (...) être omise du projet».

Le ministre reconnaît que des questions peuvent se poser quant aux personnes habilitées à rédiger le rapport. La Chambre a prévu qu'il pouvait être établi par un expert juridique ou architecte. Une série de remarques ont été formulées à ce sujet, notamment par le Conseil d'État, sur ce que l'on entend exactement par un expert juridique ou architecte. En effet, il ne s'agit pas d'un concept existant. Peut-être faut-il préciser clairement qui peut rédiger le rapport. L'intervenant fait également référence à l'avis du Conseil supérieur des indépendants, qui suggère d'autoriser certaines catégories professionnelles à remplir cette mission: les géomètres-experts, les architectes, les agents immobiliers et les notaires. Le Sénat devrait trancher les questions de savoir qui peut rédiger le rapport et de quels critères il faut tenir compte lors de l'établissement de celui-ci.

M. Vandenberghe a deux observations à formuler. Tout d'abord, le surcoût doit être minimisé. Ne pourrait-on pas charger un architecte de procéder à l'évaluation, qui relèverait dès lors de sa responsabilité?

Une deuxième réflexion concerne le fait que le droit transitoire n'est pas réglé. On précise que la valeur doit être déterminée dans l'acte de base. Mais qu'advient-il si l'on vend un appartement faisant partie d'un ancien immeuble à appartements dont l'estimation de la valeur ne satisfait pas aux critères de la nouvelle réglementation contraignante? Quel est le statut de cette estimation dans l'ancien acte de base? L'intervenant estime qu'il y a lieu de déposer un amendement précisant que l'estimation ne peut s'appliquer qu'aux nouveaux immeubles à appartements.

Amendement n° 46

M. Mahoux dépose l'amendement n° 46 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à supprimer, dans le C) de l'article, les mots «ou d'un expert juridique».

L'auteur renvoie à l'observation formulée par le Conseil d'État dans son avis du 24 novembre 2009: «la notion d'«expert juridique» n'est consacrée par aucune disposition légale ou réglementaire. [...] la référence à cette notion doit, dès lors, être omise du projet».

Amendement nr. 12 en subamendement nr. 57

Mevrouw Defraigne c.s. dienen amendement nr. 12 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat ertoe strekt meerdere wijzigingen aan te brengen in de tekst van het artikel.

De indieners stellen voor het woord «objectieve» in te voeren voor de woorden «respectieve waarde» om te verduidelijken dat er rekening moet worden gehouden met de objectieve waarde van het goed en niet met de subjectieve waarde. De verwijzing naar de objectieve waarde betekent dat de privatieve kavel objectief moet worden bekeken, met andere woorden er wordt geen rekening gehouden met de waarde van de binneninrichting. De (subjectieve) afwerking door de eigenaar (bijvoorbeeld vergulde kranen in de badkamer terwijl de buurman gewone kranen heeft geplaatst, een super ingerichte keuken terwijl de buurman een gewone keuken heeft geplaatst, ...) mag niet in aanmerking worden genomen wanneer de «waarde» wordt bepaald.

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

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

De indieners stellen ook voor om de verplichting om in de basisakte van het onroerend goed of de groep onroerende goederen het verslag van een deskundige op te nemen betreffende de bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden, te vervangen door de verplichting om dat verslag bij de statuten van het onroerend goed of de groep onroerende goederen te voegen. Zo waarborgt men dat de rechtvaardiging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen gehandhaafd wordt. Bijgevolg is de opname van het verslag in de statuten niet noodzakelijk waardoor die statuten duidelijker en minder duur worden.

De minister verwijst naar de algemene bespreking. Het amendement van mevrouw Defraigne c.s. wijst op het belang van de objectiviteit door de nieuwe term «respectieve objectieve waarde» in te voegen, doch

Amendement n° 12 et sous-amendement n° 57

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 12 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à apporter plusieurs modifications au texte de l'article.

Les auteurs proposent d'insérer le mot «objective» après le mot «valeur» afin de préciser qu'il y a lieu de tenir compte de la valeur objective et non de la valeur subjective du bien. La référence à la valeur objective indique qu'il faut prendre le lot privatif de manière objective, c'est-à-dire sans tenir compte de la valeur de l'aménagement intérieur. Les finitions décidées (subjectivement) par le propriétaire (comme, par exemple, des robinets en plaqué or dans la salle de bains alors que le voisin a placé des robinets ordinaires, une cuisine super équipée alors que le voisin a placé une cuisine ordinaire, ...) ne peuvent pas être prises en considération lors de la détermination de la «valeur».

Les auteurs proposent par ailleurs d'insérer le mot «notamment», afin de préciser que les éléments qui contribuent à la valorisation des lots privatifs respectifs sont énumérés d'une manière non-limitative. La formulation actuelle donne l'impression qu'il s'agirait d'une liste exhaustive des éléments qui sont pris en considération pour l'estimation.

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

Les auteurs proposent également que de l'obligation de reprendre dans l'acte de base de l'immeuble ou du groupe d'immeubles le rapport d'un expert relatif à la détermination de la quote-part dans les parties communes attribuée à chaque partie privative, soit remplacée par l'obligation d'annexer ce rapport aux statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. On garantit de la sorte que la justification de la répartition des quotités dans les parties communes est conservée. En conséquence, la reprise du rapport dans les statuts n'est pas nécessaire et évite ainsi de rendre ces derniers moins clairs et plus onéreux.

Le ministre renvoie à la discussion générale. L'amendement de Mme Defraigne et consorts insiste également sur l'importance de l'objectivité en employant les mots «valeur objective respectueuse», mais

verloochent dit principe door de opsomming niet limitatief vast te stellen. Bovendien is spreker van oordeel dat de vervanging van de woorden « objectieve consistentie » door het woord « bestemming » geen goede zaak. Inderdaad is dit criterium er in het bijzonder op gericht om bijvoorbeeld commerciële ruimtes een groter breukdeel toe te kennen. Spreker opteert voor een limitatieve opsomming waarbij netto-oppervlakte en de ligging determinerende factoren zijn. De factoren afwerking en bestemming dienen dan geen bepalende rol te spelen.

Amendement nr. 57 (subamendement op amendement nr. 12)

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 57 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6), dat een subamendement is op amendement nr. 12)

Het 1 van het amendement strekt ertoe het punt *b*) van amendement nr. 12 te schrappen. De woorden « met name » zijn verwarrend. Verder zou men, door te stellen dat de criteria niet limitatief zijn, terugvallen op de vroegere situatie waarin ieder gebouw is onderverdeeld op basis van andere criteria.

De heer Vandenberghe vraagt zich eveneens af hoe men het voorgestelde artikel gaat samenlezen met de overgangsbepalingen. Zullen alle mede-eigendommen die vallen onder artikel 577-2 aanleiding geven tot een nieuwe waardebeoordeling? Moet dit gebeuren voor alle bestaande appartementen?

Spreker wijst erop dat mede-eigendom een dure eigendom is. Er is reeds een zeer hoge jaarlijkse kostprijs; zo dient in 80 % van de appartementen een nieuwe lift te worden geplaatst voor 2012.

Kan men ook niet bepalen dat de architect de waardeschatting kan doen? Is het noodzakelijk een landmeter aan te spreken wat de kostprijs opnieuw de hoogte injaagt?

Spreker kan instemmen met de gedachte van een waardebeoordeling, maar niet tegen om het even welke prijs.

Amendement nr. 85

Ten gevolge van de bespreking dient de heer Vandenberghe c.s. amendement nr. 85 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6), dat in letter C), eerste zin, de woorden « een bouwkundige of juridische deskundige » vervangen door de woorden « de architect ».

s'écarte de ce principe en n'énumérant pas les critères de manière limitative. Par ailleurs, l'intervenant trouve que remplacer les mots « consistance objective » par le mot « destination » n'est pas une bonne idée. En effet, le critère de la destination vise en particulier à attribuer une fraction plus importante aux espaces commerciaux, par exemple. L'intervenant opte pour une énumération limitative, dans laquelle la superficie nette et la situation sont des facteurs déterminants. De cette manière, les facteurs de la finition et de la destination ne seront pas prépondérants.

Amendement n° 57 (sous-amendement à l'amendement n° 12)

M. Vandenberghe dépose l'amendement n° 57 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) qui est un sous-amendement à l'amendement n° 12.

Le 1 de cet amendement vise à supprimer le *b*) de l'amendement n° 12. Le mot « notamment » prête à confusion. Ensuite, en affirmant que les critères ne sont pas limitatifs, l'on reviendrait à l'ancienne situation dans laquelle chaque immeuble était subdivisé sur la base de critères différents.

M. Vandenberghe se demande aussi comment l'article proposé va être lu conjointement avec les dispositions transitoires. Toutes les copropriétés qui relèvent du champ d'application de l'article 577-2 vont-elles donner lieu à une nouvelle estimation de la valeur? Devra-t-elle être réalisée pour tous les appartements existants?

L'intervenant souligne que la copropriété est une propriété qui coûte cher. Le coût annuel est déjà très élevé. Par exemple, il faudra placer un nouvel ascenseur d'ici 2012 dans 80 % des appartements.

Ne peut-on pas prévoir non plus que l'architecte puisse procéder à l'estimation de la valeur? Est-il nécessaire de faire appel à un géomètre, ce qui augmente encore le coût de l'opération?

L'intervenant peut souscrire à l'idée d'une estimation de la valeur, mais pas à n'importe quel prix.

Amendement n° 85

À la suite de la discussion, M. Vandenberghe et consorts dépose l'amendement n° 85 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) qui tend à remplacer, à la première phrase du C), les mots « d'un expert architecte ou d'un expert juridique » par les mots « de l'architecte ».

Amendement nr. 72

Mevrouw Stevens dient amendement nr. 72 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) dat ertoe strekt, in letter C), het voorgestelde lid aan te vullen met de volgende zin: «Deze basisakte omvat een plan opgesteld door een landmeter-expert.»

Het artikel 3, 2^o, van de wet tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert van 11 mei 2003 bepaalt in verband met de beroepswerkzaamheid van de landmeter-expert volgende werkzaamheden: «het opmaken en ondertekenen van plannen die moeten dienen voor een grenserkenning, voor een mutatie, voor het regelen van gevallen van gemeenschap en voor gelijk welke akte of proces-verbaal, welke in een identificeren van grondeigendom voorzien en welke ter hypothecaire overschrijving of inschrijving kunnen worden voorgelegd.»

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

Amendement nr. 13

Mevrouw Defraigne c.s. dienen amendement nr. 13 in (stuk Senaat, nr. 4)1409/4), dat ertoe strekt in het F) het woord «exclusief» te doen vervallen.

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

Artikel 5

Amendement nr. 39

Mevrouw Taelman dient amendement nr. 39 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4) dat ertoe strekt artikel 577-4/1 te vervangen.

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

Het bestaan van verschillende rechtspersoonlijkheden op verschillende niveaus kan tot gevolg hebben dat een subvereniging kan procederen tegen de hoofdvereniging en andersom, alsook subverenigingen tegen elkaar. Tevens kunnen er zich bevoegdheidsconflicten tussen de sub- en hoofdvereniging voordoen. Het aantal onenigheden binnen een gebouw of groep van gebouwen dreigt derhalve te escaleren.

Amendement n° 72

Mme Stevens dépose l'amendement n° 72 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) qui vise à compléter, au C), l'alinéa proposé par la phrase suivante: «Cet acte de base comprend un plan établi par un géomètre-expert.»

L'article 3, 2^o, de la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert prévoit que les activités suivantes relèvent de la profession de géomètre-expert: «l'établissement et la signature de plans devant servir à une reconnaissance de limites, à une mutation, à un règlement de mitoyenneté, et à tout autre acte ou procès-verbal constituant une identification de propriété foncière, et qui peuvent être présentés à la transcription ou à l'inscription hypothécaire.»

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

Amendement n° 13

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 13 (doc Sénat, n° 4-1409/4), tendant à supprimer, dans le F) de l'article, le mot «exclusivement».

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

Article 5

Amendement n° 39

Mme Taelman dépose l'amendement n° 39 (doc. Sénat, n° 4-1409/4) visant à remplacer l'article 577-4/1.

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

L'existence à plusieurs niveaux d'une pluralité d'entités dotées de la personnalité juridique pourrait avoir pour conséquence qu'une sous-association peut engager une procédure contre l'association principale et vice versa ou que les sous-associations peuvent s'attaquer mutuellement en justice. Il pourrait aussi naître des conflits de compétences entre les sous-associations et l'association principale. Le nombre de

Meer en meer bevoegdheidsconflicten zullen aanhangig gemaakt worden bij een rechter, waardoor de mede-eigendom in een vacuüm van besluiteloosheid dreigt te verworden.

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

De heer Vandenberghe werpt op dat deelvereniging een betere term is dan subonverdeeldheid. Appartementsmede-eigendom is niet hetzelfde als onverdeeldheid.

Spreker meent dat het een van de belangrijkste vragen vormt van voorliggend wetsontwerp of men de deelverenigingen al dan niet onder het toepassingsgebied laat vallen en zo ja, wat dan juist het materieel toepassingsgebied is. Is de deelvereniging bevoegd voor particuliere gemene delen ?

Amendement nr. 75

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 75 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) dat ertoe strekt het artikel als volgt te vervangen « In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-4/1 ingevoegd, luidende : « Art. 577-4/1. Zo de basisakte, overeenkomstig artikel 577-3, vierde lid, voorziet in de vorming van een deelvereniging, kunnen de statuten voor die deelvereniging bepalen dat voor de betrokken mede-eigenaars een deelvereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, en er de werkingsregels van vastleggen.

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

De deelvereniging is enkel bevoegd voor de gemeenschappelijke delen die enkel dienstig zijn voor de betrokken deelvereniging, met dien verstande dat de hoofdvereniging van mede-eigenaars exclusief bevoegd blijft voor alle gemeenschappelijke delen die dienstig zijn voor het geheel van de mede-eigendom

différents au sein d'un immeuble ou groupe d'immeubles risque donc d'exploser. Un nombre croissant de conflits de compétence seront portés devant les juridictions, ce qui risque de plonger la copropriété dans un vide décisionnel.

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

M. Vandenberghe observe que, dans le texte néerlandais, « deelvereniging » est un terme plus adéquat que « subonverdeeldheid ». La copropriété d'appartements diffère de l'indivision.

L'intervenant estime qu'une des principales questions abordées par le projet de loi à est de savoir si l'on fait relever ou non les sous-indivisions de son champ d'application et, dans l'affirmative, quel est exactement le champ d'application matériel du texte à l'examen. La sous-indivision est-elle compétente pour les parties communes particulières ?

Amendement n° 75

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 75 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) visant à remplacer l'article comme suit : « Dans le même Code, il est inséré un article 577-4/1 rédigé comme suit : « Art. 577-4/1. Si, conformément à l'article 577-3, alinéa 4, l'acte de base prévoit la création d'une sous-indivision, les statuts peuvent, pour cette sous-indivision, prévoir la création d'une sous-indivision [lire : sous-association] des copropriétaires concernés et en déterminer les règles de fonctionnement.

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

La sous-indivision [lire : sous-association] n'est compétente que pour les parties communes qui ne sont utiles qu'à la sous-indivision concernée, étant entendu que l'association principale des copropriétaires reste exclusivement compétente pour toutes les parties communes utiles à l'ensemble de la copropriété

en voor de beslissingen die een weerslag hebben op de rechten welke die van de betrokken deelvereniging van mede-eigenaars overstijgen. De in artikel 577-3 en volgende opgenomen bepalingen zijn van toepassing op deze deelvereniging.»

De heer Vandenberghe verwijst naar het advies van de Raad van State waaruit blijkt dat de bevoegdheid van de deelverenigingen beter omschreven diende te worden.

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

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

De minister stipt aan dat het amendement bepaalt dat de deelvereniging rechtspersoonlijkheid heeft onder dezelfde voorwaarden als de hoofdvereniging van mede-eigenaars. Dit betekent dat de basisakte voor alle bestaande appartementsmede-eigendommen zal dienen te worden aangepast. Gelet op de noodzaak van een unaniem akkoord, zal dit niet gemakkelijk te realiseren zijn in de grote appartementsgebouwen. Het biedt wel een waarborg tegen misbruiken.

Spreeker meent dat, bij de optie van de deelvereniging met rechtspersoonlijkheid, alle artikelen van de wet op de mede-eigendom *mutatis mutandis* van toepassing zijn, maar beperkt tot de gemene delen die exclusief onder de bevoegdheid vallen van de deelvereniging. Dan rijst nog de vraag van het optreden in rechte voor de mede-eigendom. Moet men dan de deelvereniging dagvaarden?

Mevrouw Taelman heeft de indruk dat het amendement nr. 75 geen kwantitatieve grenzen instelt, maar wel een materieel aanknopingspunt. Is dit zo?

De heer Vandenberghe verwijst naar amendement nr. 73, dat wel bepaalt dat de basisakte kan voorzien in vorming van deelverenigingen per gebouw, ingeval de hoofdvereniging bestaat uit meer dan 20 kavels. Verder dient er een fysiek aanknopingspunt te bestaan. De deelvereniging bestaat dan per gebouw bij een groep van gebouwen of per onderdeel van een gebouw, indien in een gebouw een fysieke verdeling bestaat in duidelijk onderscheiden onderdelen.

De minister haalt het voorbeeld aan van een appartementsgebouw met 10 appartementen en 10 garages. Kan hier een deelvereniging worden opgericht?

et pour les décisions qui ont une incidence sur les droits qui dépassent ceux de la sous-indivision [lire : sous-association] concernée des copropriétaires. Les dispositions des articles 577-3 et suivants sont applicables à cette sous-indivision.»

M. Vandenberghe se réfère à l'avis du Conseil d'État qui a mis en exergue la nécessité de mieux définir la compétence des sous-indivisions.

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

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

Le ministre souligne que l'amendement stipule que la sous-association est dotée de personnalité juridique aux mêmes conditions que l'association principale des copropriétaires. Cela signifie que l'acte de base devra être adapté pour toutes les copropriétés d'appartements existantes. Étant donné qu'un accord unanime est requis, cela ne sera pas facile à réaliser dans les grands immeubles à appartements. La disposition en question offre cependant une garantie contre les abus.

L'intervenant estime que tous les articles de la loi sur la copropriété sont applicables *mutatis mutandis* dans l'hypothèse d'une sous-association dotée de la personnalité juridique, mais uniquement pour les parties communes qui relèvent de la compétence exclusive de la sous-association. Subsiste la question de la capacité de la copropriété à ester en justice. Faut-il en pareil cas citer la sous-association à comparaître?

Mme Taelman a l'impression que l'amendement n° 75 fixe non pas des limites quantitatives, mais un critère de rattachement matériel. Est-ce effectivement le cas?

M. Vandenberghe fait référence à l'amendement n° 73, qui dispose que l'acte de base peut prévoir la création de sous-indivisions par immeuble, si l'indivision principale comprend plus de vingt lots. Par ailleurs, il faut un critère de rattachement physique. La sous-indivision est créée par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble.

Le ministre cite l'exemple d'un immeuble à appartements comprenant dix appartements et dix garages. Une sous-indivision peut-elle être créée dans ce cas?

De heer Vandenberghe antwoordt dat dit kan, op voorwaarde dat de garages een private kavel vormen als hoofdzaak. Anders zijn de garages in verplichte mede-eigendom ten titel van bijzaak. De grafzerk is een uitzondering, waarbij er verplichte mede-eigendom bestaat ten titel van hoofdzaak.

Artikel 6

De heer Vandenberghe vraagt waarom de tekst van het wetsontwerp bepaalt dat de mede-eigendom woonplaats kiest in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

De minister antwoordt dat dit vanuit praktisch oogpunt wordt bepaald. Er wordt vastgesteld dat er vaak problemen zijn met de briefwisseling en dergelijke.

De heer Vandenberghe werpt op dat de mede-eigendom wordt gedagvaard op de maatschappelijke zetel van de mede-eigendom. Hoe gaat de advocaat weten dat hij moet dagvaarden op de maatschappelijke zetel van de syndicus?

Spreker meent dat het beginsel waarbij wordt gedagvaard op de maatschappelijke zetel van de rechtspersoon hier moet worden behouden. Eventueel kan men wel bepalen dat men tevens geldig kan dagvaarden op het domicilie van de syndicus.

De minister herhaalt dat in de praktijk vaak problemen zijn vastgesteld.

De heer Vandenberghe stipt aan dat briefwisseling vaak bij de conciërge wordt afgegeven.

Amendement nr. 76

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 76 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) om het artikel te doen vervallen.

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

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

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

M. Vandenberghe répond que c'est possible, à condition que les garages forment un lot privatif à titre principal. Dans le cas contraire, les garages sont en copropriété forcée à titre accessoire. La pierre tombale constitue une exception, où la copropriété forcée existe à titre principal.

Article 6

M. Vandenberghe demande pourquoi le texte du projet de loi dispose que la copropriété élit domicile au domicile ou au siège social du syndic.

Le ministre explique que cela répond à des considérations pratiques. L'on constate souvent des problèmes en ce qui concerne la correspondance, etc.

M. Vandenberghe réplique que la citation à comparaître de la copropriété est adressée au siège social de la copropriété. Comment l'avocat va-t-il savoir qu'il doit envoyer la citation à comparaître au siège social du syndic?

L'intervenant estime que le principe selon lequel la citation est adressée au siège social de la personne morale doit être maintenu en l'occurrence. Toutefois, l'on pourrait éventuellement prévoir qu'une assignation en justice peut aussi être faite valablement au domicile du syndic.

Le ministre répète que des problèmes sont souvent constatés dans la pratique.

M. Vandenberghe souligne que les courriers sont souvent remis au concierge.

Amendement n° 76

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 76 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) visant à supprimer l'article auquel il se rapporte.

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

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

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

Men werkt hier voor twee specifieke gevallen van aansprakelijkheidsregelingen een bijzonder regime uit. Er bestaan echter nog heel wat andere uiteenlopende vraagstukken, zoals bijvoorbeeld de revindicatie, de erkenningsprocedures, de ontkeningsprocedures met betrekking tot erfdienstbaarheden, de bezitsvorderingen, maar ook de vorderingen met betrekking tot de aansprakelijkheid wegens burenhinder, ingevolge een gebrekkige zaak of de instorting van het gebouw en ten slotte de vorderingen in verband met de tienjarige aansprakelijkheid.

Amendement nr. 3

De heer Mahoux dient amendement nr. 3 in (stuk Senaat nr. 4-1409/2) dat ertoe strekt het artikel te vervangen als volgt:

«In artikel 577-5 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) in paragraaf 1, tweede lid, wordt in de Franse tekst het woord «bâtis» weggelaten;

B) paragraaf 1 wordt aangevuld met een vierde lid, luidende:

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

C) in paragraaf 3, eerste lid, wordt in de Franse tekst het woord «bâtis» weggelaten;

D) er wordt een paragraaf 3/1 ingevoegd, luidende:

«§ 3/1. Voor de gemeenschappelijke delen is de vereniging van mede-eigenaars de bij de artikelen 1384, eerste lid, en 1386 bedoelde aansprakelijke persoon.»;

De heer Vandenberghe stipt aan dat er zich mogelijk een probleem van coherentie voordoet met de bepaling van § 3/1 die stelt dat de vereniging van mede-eigenaars de bij de artikelen 1384, eerste lid en 1386 bedoelde aansprakelijke persoon is voor de gemeenschappelijke delen. Als deze geen eigenaar is van de gemene delen, in welke mate moet hij dan bewaker zijn? Waarom is de eigenaar van de gemene delen niet de bewaker? De bewaker van de zaak is degene die de feitelijke macht uitoefent op de zaak.

Spreeker meent dat het daarenboven aangewezen is een nadere bepaling in te lassen met betrekking tot de aansprakelijkheid van de artikelen 1384 en 1386.

Il est instauré un régime particulier applicable à deux cas spécifiques de responsabilité. Il existe toutefois beaucoup d'autres interrogations portant sur des points tels que la revendication, les procédures de reconnaissance, les procédures en négation de servitude, les actions possessoires, mais aussi les actions en responsabilité pour troubles de voisinage, pour cause de vice à une chose ou de l'effondrement du bâtiment et, enfin, les actions relatives à la responsabilité décennale.

Amendement n° 3

M. Mahoux dépose l'amendement n° 3 (doc. Sénat, n° 4-1409/2), tendant à remplacer l'article par ce qui suit:

««À l'article 577-5 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, les modifications suivantes sont apportées:

A) dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, le mot «bâtis» est supprimé;

B) le paragraphe 1^{er} est complété par un alinéa 4 rédigé comme suit:

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

C) dans le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, le mot «bâtis» est supprimé;

D) il est inséré un paragraphe 3/1, rédigé comme suit:

«§ 3/1. Pour les parties communes, l'association des copropriétaires est la personne responsable au sens des articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1386.»;

M. Vandenberghe souligne qu'un problème de cohérence risque de se poser avec la disposition du § 3/1, qui dispose que l'association des copropriétaires est la personne responsable au sens des articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1386. Si l'association n'est pas propriétaire des parties communes, dans quelle mesure doit-elle en être le gardien? Pourquoi le propriétaire des parties communes n'en est-il pas le gardien? Le gardien de la chose est la personne qui exerce le pouvoir de fait sur la chose.

L'intervenant estime qu'il serait en outre conseillé d'insérer une disposition plus précise en ce qui concerne la responsabilité visée aux articles 1384 et 1386.

Amendement nr. 14

Mevrouw Defraigne c.s. dienen amendement nr. 14 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4) dat ertoe strekt het A) van dit artikel te vervangen als volgt: «Zij kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

Mevrouw Defraigne verwijst naar het advies van de Raad van State. De bepaling over de keuze van woonplaats van de vereniging van mede-eigenaars moet een nieuw lid worden. In het huidige ontwerp impliceert de bepaling dat de keuze van woonplaats een voorwaarde is voor de vereniging van mede-eigenaars om rechtspersoonlijkheid te verkrijgen. Dat is echter niet het geval.

Amendement nr. 50

Mevrouw Defraigne c.s. dienen amendement nr. 50 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/5) dat ertoe strekt een punt A)1/ in te voegen, luidende: «Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars moeten het ondernemingsnummer van die vereniging vermelden.».

Artikel 13 van de wet van 16 januari 2003 tot oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, tot modernisering van het handelsregister, tot oprichting van erkende ondernemingsloketten en houdende diverse bepalingen bepaalt het volgende: «Alle akten, facturen, aankondigingen, bekendmakingen, brieven, orders en andere stukken uitgaande van handels- en ambachtsondernemingen dienen steeds het ondernemingsnummer te vermelden». Aangezien de verenigingen van mede-eigenaars eveneens dat ondernemingsnummer hebben via hun inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen door de hypothekbewaarder (hiertoe aangewezen door de federale overheidsdienst Financiën) moet die verplichting ook voor hen gelden.

Artikel 7

Amendement nr. 15

De heer Delpérée c.s. dienen amendement nr. 15 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4) dat ertoe strekt in de inleidende zin, de woorden «onderafdeling III» te vervangen door de woorden «boek II, titel II, hoofdstuk III, afdeling II, onderafdeling III», overeenkomstig de suggestie van de Raad van State.

Amendement n° 14

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 14 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à remplacer le A) de l'article par ce qui suit: «Elle élit domicile au domicile ou au siège social du syndic.».

Mme Defraigne renvoie à l'avis du Conseil d'État. La disposition prévoyant l'élection de domicile de l'association des copropriétaires doit faire l'objet d'un alinéa séparé. En effet, telle que rédigée dans le projet, la disposition implique que l'élection de domicile est une condition de l'acquisition de la personnalité juridique par l'association des copropriétaires. Or, cela n'est pas le cas.

Amendement n° 50

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 50 (doc. Sénat, n° 4-1409/5), tendant à insérer dans l'article un point A)1, ainsi rédigé: «Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires doivent mentionner le numéro d'entreprise de ladite association.».

L'article 13 de la loi du 16 janvier 2003 portant création d'une Banque-Carrefour des Entreprises, modernisation du registre de commerce, création de guichets d'entreprises agréés et portant diverses dispositions prévoit que «tous les actes, factures, annonces, communications, lettres, ordres et autres pièces émanant des entreprises commerciales ou artisanales doivent toujours mentionner le numéro d'entreprise». Dans la mesure où les associations de copropriétaires disposent également de ce numéro d'entreprise via leur inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises par le conservateur des hypothèques (désigné à cet effet par le Service public fédéral Finances), une telle obligation devrait également leur incomber.

Article 7

Amendement n° 15

M. Delpérée et consorts déposent l'amendement n° 15 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à remplacer, dans la phrase liminaire de l'article, les mots «de la sous-section III» par les mots «du livre II, titre II, chapitre III, section II, sous-section III», conformément à la suggestion formulée par le Conseil d'État.

Artikel 8

Amendement nr. 16

Mevrouw Defraigne c.s. dienen amendement nr. 16 in (stuk Senaat nr. 4-1409/4) dat ertoe strekt het artikel te vervangen.

Het amendement volgt het advies van de Raad van State om een logische structuur te geven aan artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek. De indieners wijzigen de volgorde van de leden van de paragrafen, om te antwoorden op de volgende vragen :

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

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

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

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

Het amendement brengt ook een aantal formelere wijzigingen aan.

Zo wordt de termijn om de algemene vergadering te houden verlengd tot 30 dagen in plaats van 15 dagen.

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

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

De heer Delpérée benadrukt dat de indieners van het amendement de oplossing hebben gekozen die wordt

Article 8

Amendement n° 16

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 16 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à remplacer l'article.

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

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

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

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

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

L'amendement apporte également une série de modifications plus formelles.

Il prévoit en outre d'allonger le délai pour organiser l'assemblée générale. Ce délai est porté à 30 jours par rapport aux 15 jours prévus dans le projet.

Il est enfin proposé, au § 7, al 2, de remplacer les mots «Les abstentions ne sont pas considérées comme des voix émises» par les mots «Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises».

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

M. Delpérée souligne que les auteurs de l'amendement ont repris la solution applicable dans le

toegepast in het reglement van de parlementaire assemblees, dat onthoudingen niet meetellen.

Amendement nr. 78 (subamendement op amendement nr. 16)

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 78 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) dat een subamendement is op amendement nr. 16.

De indieners stellen voor om in het voorgestelde artikel 577-6 de volgende wijzigingen aan te brengen :

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

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

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

4° Paragraaf 6 aanvullen met volgend lid, luidende : « Een lasthebber of iemand die door de vereniging van mede-eigenaars in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd. »

5° Paragraaf 8 doen vervallen.

6° Paragraaf 9 wordt § 8.

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

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

règlement des assemblées parlementaires, selon lesquelles les abstentions ne comptent pas.

Amendement n° 78 (sous-amendement à l'amendement n° 16)

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 78 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) qui est un sous-amendement à l'amendement n° 16.

Les auteurs proposent d'apporter les modifications suivantes à l'article 577-6 du Code civil :

1. Dans la deuxième phrase du § 1^{er}, alinéa 2, remplacer les mots « ne peut participer » par les mots « et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer ».

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

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

4. Compléter le § 6 par l'alinéa suivant : « Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée. »

5. Supprimer le § 8.

6. Renommer le § 9 en § 8.

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

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

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

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

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

Amendement nr. 40

Mevrouw Taelman dient amendement nr. 40 in (subamendement op amendement nr. 16, Stuk Senaat, nr. 4-1409/4) dat ertoe strekt te bepalen dat er ieder jaar minstens één algemene vergadering wordt gehouden. De algemene vergadering bepaalt de datum waarop deze jaarlijkse algemene vergadering het daaropvolgend jaar wordt gehouden.

Mevrouw Taelman verwijst naar de schriftelijke verantwoording van het amendement.

Amendement nr. 63 (subamendement op amendement nr. 16)

De heer Vandenberghe c.s dient amendement nr. 63 in (subamendement op amendement nr. 16, (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) dat de mogelijkheid opheft om in het reglement van mede-eigendom een strengere meerderheid of unanimiteit te bepalen voor het nemen van beslissingen. Dit amendement sluit tevens aan bij het dwingend karakter van voorliggende wet.

Amendement nr. 65

De heer Delpérée c.s. dienen amendement nr. 65 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) dat ertoe strekt voor het houden van de gewone algemene vergadering het begrip « statutair vastgelegde periode » in te voeren. De indieners willen het begrip van « in het reglement

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

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

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

Amendement n° 40

Mme Taelman dépose l'amendement n° 40 (sous-amendement à l'amendement n° 16, doc. Sénat, n° 4-1409/4) visant à prévoir qu'au moins une assemblée générale doit se tenir chaque année. L'assemblée générale fixe la date à laquelle cette assemblée générale annuelle se tient l'année suivante.

Mme Taelman renvoie à la justification écrite de l'amendement.

Amendement n° 63 (sous-amendement à l'amendement n° 16)

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 63, qui est un sous-amendement à l'amendement n° 16 (doc. Sénat, n° 4-1409/6), et qui vise à supprimer la possibilité de prévoir dans le règlement de copropriété que la prise de certaines décisions requiert une majorité plus ample ou l'unanimité. Cet amendement s'inscrit également dans la lignée du caractère impératif du texte à l'examen.

Amendement n° 65

M. Delpérée et consorts déposent l'amendement n° 65 (doc. Sénat, n° 4-1409/6), tendant à introduire, pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire, la notion de « période statutaire ». Les auteurs proposent que le règlement de copropriété fixe une période

van mede-eigendom statutair vastgelegde periode» invoeren, tijdens welke de syndicus de algemene vergadering van mede-eigendom moet bijeenroepen.

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

De heer Vandenberghe verklaart zich geen voorstander van het feit dat alle bestaande akten zouden aanleiding moeten geven tot nieuwe notariële akten.

Amendement nr. 4

De heer Mahoux dient amendement nr. 4 in (stuk Senaat, nr. 4- 1409/2), dat ertoe strekt punt F) aan te vullen met de volgende zin :

«Dit percentage wordt opgetrokken tot 25 % voor de mede-eigenaars van meer dan 200 kavels.»

Het amendement stelt een versoepeling voor van de beperking van de volmachten voor grote mede-eigendommen. Bij grote gebouwen, waar een grote groep mede-eigenaars in het spel is van wie sommigen huren of zelfs in het buitenland gedomicilieerd zijn, kunnen de mede-eigenaars soms moeilijk de algemene Vergadering bijwonen zodat die moeilijk kan worden gehouden.

Het amendement strekt er dan ook toe de concrete moeilijkheden die voortvloeien uit het grote aantal mede-eigenaars, op te lossen.

Artikel 9

Amendement nr. 17

De heer Delpérée c.s. dienen amendement nr. 17 in (stuk Senaat, nr. 41409/4) dat ertoe strekt het b)/1 van dit artikel te vervangen als volgt :

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

Dit amendement is gebaseerd op een opmerking van de Raad van State dat het amendement dat door de Kamer is ingediend, niet op de goede plek staat.

durant laquelle le syndic sera chargé de convoquer l'assemblée générale de copropriété.

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

M. Vandenberghe n'est pas favorable au fait que tous les actes existants devraient donner lieu à de nouveaux actes notariés.

Amendement n° 4

M. Mahoux dépose l'amendement n° 4 (doc. Sénat, n° 4- 1409/2), tendant, au point F) de l'article, à compléter les deux phrases proposées par la phrase suivante :

«Ce pourcentage est porté à 25 % pour les copropriétés de plus de 200 lots.»

L'amendement propose un assouplissement à la limitation des procurations pour les grandes copropriétés. Les grands immeubles, regroupant un nombre extrêmement important de copropriétaires, dont certains louent le bien, voire sont domiciliés à l'étranger, il est parfois difficile pour les copropriétaires d'assister à l'assemblée générale, ce qui rend la tenue de celle-ci difficile.

L'amendement entend répondre à des difficultés concrètes, exposées par bon nombre de copropriétaires.

Article 9

Amendement n° 17

M. Delpérée et consorts déposent l'amendement n° 17(doc. Sénat, n° 4- 1409/4), tendant à remplacer le b)/1 proposé par ce qui suit :

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

Cet amendement s'inspire d'une observation du Conseil d'État, qui considère que l'amendement introduit par la Chambre des représentants ne figure pas à la bonne place.

Amendement nr. 64

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 64 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) dat de mogelijkheid opheft om in het reglement van mede-eigendom een strengere meerderheid of unanimiteit te bepalen voor het nemen van beslissingen. Dit amendement sluit tevens aan bij het dwingend karakter van voorliggende wet.

Amendement nr. 18

Mevrouw Defraigne c.s. dienen amendement nr. 18 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat ertoe strekt in B) de volgende wijzigingen aan te brengen :

1° in het voorgestelde punt *c)*, eerste lid, in het Nederlands de woorden «van minder» vervangen door de woorden «omvattende minder»

2° het woord «kelders» invoegen tussen de woorden «met uitzondering van» en de woorden «garages en parkings».

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

Amendement nr. 77

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 77 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) dat ertoe strekt, in letter B, in het eerste lid van het voorgestelde *c)* het woord «minder» te vervangen door het woord «meer».

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

Amendement nr. 19

De heer Delpérée c.s. dienen amendement nr. 19 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4) dat ertoe strekt in de Franse tekst van de in D) voorgestelde aanvulling van paragraaf 3, de woorden «ou de disposition» in te voegen tussen de woorden «d'acquisition» en de woorden «, elle peut statuer», om het Nederlands en het Frans te doen overeenstemmen.

Amendement n° 64

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 64 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) qui vise à supprimer la possibilité de prévoir dans le règlement de copropriété que la prise de certaines décisions nécessite une majorité plus ample ou l'unanimité. Cet amendement s'inscrit également dans la lignée du caractère impératif du texte à l'examen.

Amendement n° 18

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 18 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à apporter au B) les modifications suivantes :

1 dans le *c)*, alinéa 1^{er}, proposé, dans le texte néerlandais, insérer le mot «omvattende» après les mots «in elke mede-eigendom» et supprimer le mot «van» avant les mots «minder dan twintig kavels».

2° insérer le mot «caves,» entre les mots «à l'exclusion des» et les mots «garages et parkings».

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

Amendement n° 77

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 77 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) visant à remplacer, au B, à l'alinéa 1^{er} du *c)* proposé, le mot «moins» par le mot «plus».

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

Amendement n° 19

M. Delpérée et consorts déposent l'amendement n° 19 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à insérer, dans le texte français du D), les mots «ou de disposition» entre les mots «d'acquisition» et les mots «, elle peut statuer», afin de mettre en concordance le texte français et le texte néerlandais de l'article.

Amendement nr. 20

Mevrouw Defraigne c.s. dienen amendement nr. 20 in (stuk Senaat, nr. 4- 1409/4), dat ertoe strekt een § 4 in te voegen in artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek luidende :

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

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

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

Amendement nr. 79 (subamendement op amendement nr. 20)

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 79 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) dat ertoe strekt, in het eerste lid van de voorgestelde § 4, de woorden « mits bijzondere motivering » in te voegen tussen de woorden « de algemene vergadering » en de woorden « over de uitvoering ».

Artikel 10

Amendement nr. 21

De heer Delpéréec.s.dient amendement nr. 21 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat ertoe strekt letter A) van dit artikel te vervangen als volgt :

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

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

Amendement n° 20

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 20 (doc. Sénat, n° 4- 1409/4), tendant à insérer dans l'article 577-7 du Code civil un § 4, rédigé comme suit :

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

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

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

Amendement n° 79 (sous-amendement à l'amendement n° 20)

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 79 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) qui vise à insérer, dans l'alinéa 1^{er} du § 4 proposé, les mots « , moyennant une motivation spéciale, » entre le mot « décide » et les mots « de l'exécution ».

Article 10

Amendement n° 21

M. Delpérée et consorts déposent l'amendement n° 21 (doc. Sénat, n° 4- 1409/4), tendant à remplacer le A) de cet article par ce qui suit :

« A) Les modifications suivantes sont apportées au § 1^{er} :

1° l'alinéa 1^{er} est complété par les mots « ou de tout tiers ayant un intérêt »;

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

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

De heer Delpérée verduidelijkt dat het voor een belanghebbende derde nuttig kan zijn een rechter te verzoeken dat hij een syndicus in een mede-eigendom aanwijst, om de eventuele schuldvordering die hij ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars heeft, te beschermen.

Amendement nr. 5

De heer Mahoux dient amendement nr. 5 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/2), dat ertoe strekt het voorgestelde lid in letter A) te vervangen door de volgende zin :

«De uitoefening van de activiteit van syndicus is onverenigbaar met de activiteit van vastgoedmakelaar.».

De onverenigbaarheid van de activiteit van syndicus met die van vastgoedmakelaar volgt uit het belangenconflict dat mogelijk kan rijzen als beide functies door eenzelfde persoon worden vervuld.

Amendement nr. 22

Mevrouw Defraigne c.s. dient amendement nr. 22 in (stuk Senaat, nr. 4- 1409/4), dat ertoe strekt in letter B) de tweede zin van het voorgestelde derde lid te vervangen als volgt:«Het feit alleen dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft geen aanleiding tot een vergoeding.»

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

Amendement nr. 41

Mevrouw Taelman dient amendement nr. 41 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4) dat ertoe strekt, in letter C), het voorgestelde § 2, eerste lid, aanvullen met de woorden «en gepubliceerd in het *Belgisch Staatsblad* om dan in de Kruispuntbank van ondernemingen te worden opgenomen».

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

2° il est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2 un alinéa rédigé comme suit :

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

M. Delpérée souligne qu'il peut être utile pour un tiers intéressé de demander à un juge qu'il procède à la désignation d'un syndic dans une copropriété, afin de préserver la créance qu'il peut détenir vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

Amendement n° 5

M. Mahoux dépose l'amendement n° 5 (doc. Sénat, n° 4-1409/2), tendant à compléter l'alinéa proposé au A) par la phrase suivante :

«L'exercice de l'activité de syndic est incompatible avec une activité d'agent immobilier.».

L'incompatibilité en question naît en effet du possible conflit d'intérêt qui peut exister entre les deux fonctions si elles sont exercées par la même personne.

Amendement n° 22

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 22 (doc. Sénat, n° 4- 1409/4), tendant à remplacer, dans le B), la deuxième phrase de l'alinéa 3 proposé par ce qui suit : «Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.»

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

Amendement n° 41

Mme Taelman dépose l'amendement n° 41 (doc. Sénat, n° 4-1409/4) qui tend à compléter, au point C, le § 2, alinéa 1^{er}, proposé, par les mots « , et publié au *Moniteur belge* en vue de figurer dans la Banque-Carrefour des Entreprises ».

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

Amendement nr. 47

De heer Mahoux dient amendement nr. 47 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat onder C) van dit artikel de volgende wijzigingen wil aanbrengen :

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

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

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

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

Amendement nr. 51

Mevrouw Defraigne.s. dient amendement nr. 51 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/5), teneinde in het voorgestelde C), § 2, tweede lid, eerste volzin, de woorden «of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel» te vervangen door de woorden «of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen».

Mevrouw Defraigne verklaart dat dit amendement de transparantie wil bevorderen.

Amendement nr. 42

Mevrouw Taelman dient amendement nr. 42 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4) dat ertoe strekt in letter C) het voorgestelde § 2, derde lid, de woorden «de registratie in de bijlage bij het *Belgisch Staatsblad* moeten » invoegen tussen de woorden «de aanplakking van het uittreksel » en de woorden «moet geschieden door toedoen».

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

Eenzijds worden de gegevens van de betreffende vereniging, die in dit wetsontwerp woonplaats kiest bij de syndicus, aldus duidelijk wettelijke gegevens.

Amendement n° 47

M. Mahoux dépose l'amendement n° 47 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à apporter au C) de l'article les modifications suivantes :

1° Au § 2 proposé, insérer entre l'alinéa 1^{er} et l'alinéa 2 un alinéa rédigé comme suit :

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

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

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

Amendement n° 51

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 51 (doc. Sénat, n° 4-1409/5), tendant, dans le C), au § 2, alinéa 2, première phrase proposée, à remplacer les mots « s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social » par les mots « s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises ».

Mme Defraigne souligne que l'amendement a pour but de favoriser la transparence.

Amendement n° 42

Mme Taelman dépose l'amendement n° 42 (doc. Sénat, n° 4-1409/4) visant à remplacer, au point C, le § 2, alinéa 3, proposé, par le texte suivant : « L'affichage de l'extrait et son enregistrement dans l'annexe au *Moniteur belge* se font à la diligence du syndic. »

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

Tout d'abord, les données relatives à l'association qui élit domicile chez le syndic en vertu du projet de loi à l'examen, deviendraient ainsi des informations à

Anderzijds zal het hierdoor ook mogelijk worden dat elke derde, zonder zich te moeten verplaatsen naar de betreffende mede-eigendom, kennis kan nemen van de gegevens van de syndicus.

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

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

Amendement nr. 52

Mevrouw Defraigne c.s. dient amendement nr. 52 in (stuk Senaat, nr. 4- 1409/5), dat een C)/1 invoegt, luidende :

« § 2/1. Nadat een ondernemingsnummer is toegekend aan de vereniging van mede-eigenaars en binnen twee maanden na de aanvangsdatum van zijn opdracht, moet de syndicus zich in die hoedanigheid laten inschrijven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het verzoek tot inschrijving moet de gegevens bevatten van het uittreksel uit de akte waarvan sprake is in paragraaf 2.

De syndicus moet binnen een termijn van dertig dagen na de wijziging van de gegevens bedoeld in het eerste lid de wijziging van zijn inschrijving bij de Kruispuntbank van Ondernemingen aanvragen.

De inschrijving of de wijziging vindt plaats bij het ondernemingsloket dat de syndicus kiest, zoals bedoeld in artikel 1, 7^o, van de wet van 16 januari 2003 tot oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, tot modernisering van het handelsregister, tot oprichting van erkende ondernemingsloketten en houdende diverse bepalingen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 38 tot 41 van die wet. ».

Amendement nr. 66

De heer Delpérée c.s. dient amendement nr. 66 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6), dat technische wijzigingen wil aanbrengen die noodzakelijk zijn op grond van de invoering van de statutaire periode die de datum van de algemene vergadering bevat als bedoeld in amendement nr. 65 (zie boven, art. 8).

valeur clairement légale. Ensuite, cela permettrait à tout tiers de prendre connaissance des données d'un syndic sans devoir faire le déplacement jusqu'à la copropriété concernée.

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

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

Amendement n° 52

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 52 (doc. Sénat, n° 4- 1409/5), visant à insérer un C)/1, rédigé comme suit : Il est inséré un paragraphe 2/1 rédigé comme suit :

« § 2/1. Après qu'un numéro d'entreprise ait été accordé à l'association des copropriétaires et dans les deux mois à dater de la prise de cours de sa mission, le syndic doit se faire inscrire en cette qualité à la Banque-Carrefour des Entreprises. La demande d'inscription doit contenir les données de l'extrait de l'acte visé au paragraphe 2.

Dans un délai de trente jours suivant la modification apportée aux données visées à l'alinéa 1^{er}, le syndic doit demander la modification de son inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises.

L'inscription ou la modification se fait auprès du guichet d'entreprise choisi par le syndic, tel que visé à l'article 1^{er}, 7^o, de la loi du 16 janvier 2003 portant création d'une Banque-Carrefour des Entreprises, modernisation du registre de commerce, création de guichets-entreprises agréés et portant diverses dispositions, conformément aux articles 38 à 41 de cette loi. ».

Amendement n° 66

M. Delpérée et consorts déposent l'amendement n° 66 (doc. Sénat, n° 4-1409/6), tendant à apporter à l'article 10, aux points D), E), et F), des modifications techniques rendues nécessaires par l'introduction de la période statutaire comprenant la date de l'assemblée générale visée à l'amendement n° 65 (voir *supra*, art. 8).

Amendement nr. 86 (subamendement op amendement nr. 66)

De heer Vandenberghe dient amendement nr. 86 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) dat ertoe strekt een tekstcorrectie aan te brengen in de Nederlandse tekst van het amendement nr. 66 het woord « opgaaf » te vervangen door het woord « opgave »

Amendement nr. 6

De heer Mahoux dient amendement nr. 6 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/2), dat in letter F), in het voorgestelde 1°-2), de woorden « een van de geagendeerde punten » wil vervangen door de woorden « de verschillende geagendeerde punten ».

De voorgestelde wijziging komt tegemoet aan de opmerkingen van de dienst Wetsevaluatie die stelde dat de beperking van de raadpleging van documenten tot een van de geagendeerde punten niet kan worden verantwoord.

Amendement nr. 23

De heer Delpérée c.s. dient amendement nr. 23 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4) dat het voorgestelde 2 onder letter G) van dit artikel wil vervangen als volgt: « 2° de beslissingen van de algemene vergadering en, in voorkomend geval, het postinterventiedossier te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 en er de notulen van op te stellen en ze binnen dertig dagen na de algemene vergadering te bezorgen aan de mede-eigenaars. »

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

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

Het postinterventiedossier is het dossier dat voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen bevat waarmee bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk.

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

Als de verkoper de enige eigenaar is van het verkochte onroerende goed, staat hij in voor de

Amendement n° 86 (sous-amendement à l'amendement n° 66)

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 86 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) qui vise à apporter une correction au texte néerlandais de l'amendement n° 66 en remplaçant le mot « opgaaf » par le mot « opgave ».

Amendement n° 6

M. Mahoux dépose l'amendement n° 6 (doc. Sénat, n° 4-1409/2), tendant à remplacer, dans le point F) de l'article, au 1 -2) proposé, les mots « à l'un des points » par les mots « aux différents points ».

La modification proposée rencontre les remarques formulées par le Service d'évaluation, qui relevait que la limitation de la consultation des documents à l'un des points inscrits à l'ordre du jour ne se justifiait pas.

Amendement n° 23

M. Delpérée et consorts déposent l'amendement n° 23 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à remplacer le 2 proposé au point G) de l'article par ce qui suit: « 2° de consigner les décisions de l'assemblée générale et, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure dans le registre visé à l'article 577-10, § 3, ainsi que de rédiger le procès-verbal de l'assemblée générale et de les transmettre aux copropriétaires dans les trente jours de la tenue de l'assemblée générale. »

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

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

Le dossier d'intervention ultérieure est le dossier qui contient les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage.

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

Lorsque le vendeur est le seul propriétaire de l'immeuble vendu, c'est à lui qu'il incombe de veiller à

bewaring van het postinterventiedossier voor het geval hij — of zijn erfgenamen — het goed zouden verkopen.

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

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

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

Amendement nr. 43 (subamendement op amendement nr. 23)

Mevrouw Taelman dient een subamendement op amendement nr. 23 in (amendement nr. 43, stuk Senaat, nr. 4-1409/4) dat ertoe strekt de mede-eigenaar die de notulen niet heeft ontvangen binnen de gestelde termijn te verplichten de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen.

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

Amendement nr. 24

Mevrouw Defraigne c.s. dient amendement nr. 24 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat een I/1 wil invoegen, luidende: «I/1 In § 4, 7^o, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

la conservation de ce dossier d'intervention ultérieure, pour le cas où lui, ou ses héritiers, viendraient à vendre cet immeuble.

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

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

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

Amendement n^o 43 (sous-amendement à l'amendement n^o 23)

Mme Taelman dépose un sous-amendement à l'amendement n^o 23 (amendement n^o 43, doc. Sénat, n^o 4-1409/4) qui prévoit que le copropriétaire qui n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai prévu doit obligatoirement en informer le syndic par écrit.

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

Amendement n^o 24

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n^o 24 (doc. Sénat, n^o 4-1409/4), tendant à insérer un point I/1 rédigé comme suit: «I/1 Au § 4, 7^o, les modifications suivantes sont apportées:

a) les mots «l'article 577-11, § 1^{er}» sont remplacés par les mots «article 577-11, § 2»;

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

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

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

Er wordt een termijn van dertig dagen voorgesteld, waardoor de syndicus de tijd krijgt om de mede-eigenaars correcte financiële overzichten te bezorgen. Om deze documenten op te stellen beschikt de syndicus bovendien het best over een termijn die vergelijkbaar is met die van de notaris, die reeds over een langere termijn beschikt.

Amendement nr. 25

De heer Delpérée c.s. dient amendement nr. 25 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat een I/2 wil invoegen, luidende: « Paragraaf 4, 8^o, wordt aangevuld met de volgende zin: « De mededeling wordt aangeplakt in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. ».

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

Amendement nr. 80 (subamendement op amendement nr. 25)

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 80 in (Stuk Senaat, nr. 4-1409/6) dat ertoe strekt te verduidelijken dat de aanplakking van de beslissing bedoeld in amendement nr. 25 van de heer Delpérée c.s. dient te gebeuren op een goed zichtbare plaats.

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

Cet amendement fait suite à la modification proposée à l'article 15 (article 577-11 proposé du Code Civil) par l'amendement n^o 35, c'est le § 2 qui concerne les informations demandées par le notaire au syndic en cas de transmission de la propriété d'un lot entre vifs.

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

Un délai de trente jours est proposé et est susceptible de donner au syndic le temps nécessaire pour fournir les relevés financiers corrects aux copropriétaires. Il est en outre préférable que, pour produire ces documents, un syndic dispose d'un délai comparable à celui du notaire, qui bénéficie déjà d'un délai plus long.

Amendement n^o 25

M. Delpérée et consorts déposent l'amendement n^o 25 (doc. Sénat, n^o 4-1409/4), tendant à insérer un point I/2 rédigé comme suit: « Le § 4, 8^o, est complété par la phrase suivante: « La communication se fait par affichage dans les parties communes de l'immeuble. ».

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

Amendement n^o 80 (sous-amendement à l'amendement n^o 25)

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n^o 80 (doc. Sénat, n^o 4-1409/6) qui vise à préciser que l'affichage de la communication visée par l'amendement n^o 25 de M. Delpérée et consorts soit effectué à un endroit bien visible.

Amendement nr. 26

Mevrouw Defraigne c.s. dienen amendement nr. 26 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat ertoe strekt onder J), in de voorgestelde bepaling onder 9°, de woorden « in diens afwezigheid » in te voegen tussen de woorden « aan zijn opvolger of » en de woorden « aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering ».

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

Amendement nr. 44

Mevrouw Taelman dient een amendement in (amendement nr. 44, stuk Senaat, nr. 4-1409/4) dat een beperking inhoudt van de inzage van alle documenten van de mede-eigendom omwille van de bescherming van de privacy. De voorgestelde bepaling maakt het immers mogelijk dat in het geval van een gerechtelijke procedure tegen een niet-betalende mede-eigenaar ook de wanbetalers zelf inzage hebben in alle stukken waar zij eigenlijk tegenpartij zijn. Het amendement voegt de woorden « niet privatieve » in voor de woorden « alle documenten of gegevens ».

Amendement nr. 48

De heer Mahoux dient amendement nr. 48 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat ertoe strekt onder K), in het voorgestelde 11°, tussen de woorden « over de mede-eigendom, » en de woorden « en wel op alle wijzen », de woorden « voor zover zij de persoonlijke levenssfeer van de mede-eigenaars niet schenden » in te voegen.

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

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

Amendement n° 26

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 26 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à insérer, dans le point J), dans le 9 proposé, les mots « en l'absence de ce dernier » entre les mots « à son successeur ou » et les mots « au président de la dernière assemblée générale ».

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

Amendement n° 44

Mme Taelman dépose un amendement (amendement n° 44, doc. Sénat, n° 4-1409/4) introduisant une restriction en ce qui concerne l'accès à tous les documents relatifs à la copropriété afin de protéger la vie privée des copropriétaires. La disposition proposée a en effet pour conséquence que lorsqu'une procédure judiciaire est engagée à l'encontre d'un copropriétaire en défaut de paiement, les mauvais payeurs peuvent eux aussi avoir accès à tous les documents relatifs aux affaires dans lesquelles ils sont en fait la partie adverse. L'amendement insère les mots « à caractère non privé » après les mots « tous les documents ou informations ».

Amendement n° 48

M. Mahoux dépose l'amendement n° 48 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à insérer, dans le point K), au 11 proposé, les mots « , pour autant que ceux-ci ne portent pas atteinte à la vie privée des copropriétaires, et ce, » entre les mots « documents ou informations relatifs à la copropriété » et les mots « de toutes les manières définies ».

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

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

Amendementen nrs. 69 en 70

De heer Delacroix dient amendement nr. 69 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6), dat ertoe strekt in het K), in het voorgestelde 11°, na de woorden « documenten of gegevens over mede-eigendom » de woorden « met inbegrip van alle boekhoudkundige stukken » in te voegen.

De heer Mahoux vraagt of de boekhoudkundige stukken met betrekking tot de mede-eigendom impliciet zijn opgenomen in de inlichtingen over de mede-eigendom die moeten worden verstrekt of indien dat in de tekst moet worden verduidelijkt.

De heer Vandenberghe wijst erop dat de boekhoudkundige stukken ter beschikking moeten zijn bij de syndicus, waar iedere mede-eigenaar ze kan controleren.

De minister voegt eraan toe dat ze enkel zullen worden meegedeeld als betreffende boekhoudstukken een agendapunt vormen. Dit valt dan onder de algemene informatieplicht.

De heer Mahoux besluit dat het niet nodig is om het expliciet in de tekst te vermelden.

De heer Vandenberghe stipt aan dat de facturen van de gedane werken zich op de zetel van de mede-eigendom moeten bevinden. Het is niet de bedoeling alle facturen op te sturen als de begroting en de rekeningen van het jaar worden goedgekeurd; de stukken die de uitgaven en inkomsten staven zijn controleerbaar op de zetel van de mede-eigendom.

De heer Delacroix dient amendement nr. 70 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6), dat ertoe strekt in het K), in het voorgestelde 11°, de woorden « inzonderheid » te vervangen door de woorden « minstens ».

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

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

De elektronische openbaarheid vormt in die zin een absoluut minimum.

Amendement nr. 27

De heer Delpérée c.s. dienen amendement nr. 27 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat ertoe strektonder K), de volgende wijzigingen aan te brengen :

Amendements n^{os} 69 et 70

M. Delacroix dépose l'amendement n° 69 (doc. Sénat, n° 4-1409/6), tendant à insérer, dans le point K), au 11 proposé, les mots « y compris la totalité des pièces comptables » après les mots « documents ou informations relatifs à la copropriété ».

M. Mahoux demande si les pièces comptables concernant la copropriété sont implicitement contenues dans les informations sur la copropriété qui doivent être fournies, ou s'il faut le préciser dans le texte.

M. Vandenberghe souligne que les pièces comptables doivent être tenues à disposition chez le syndic où tout copropriétaire a la possibilité de les contrôler.

Le ministre ajoute que les pièces comptables en question ne seront communiquées que si elles se rapportent à un point inscrit à l'ordre du jour. Elles tombent alors sous le champ du devoir général d'information.

M. Mahoux conclut qu'il n'est pas nécessaire de le mentionner explicitement dans le texte.

M. Vandenberghe souligne que les factures des travaux effectués doivent se trouver au siège de la copropriété. L'objectif n'est pas d'envoyer la totalité des factures à l'occasion de l'approbation du budget et des comptes de l'année; les pièces qui étayent les dépenses et les recettes sont contrôlables au siège de la copropriété.

M. Delacroix dépose l'amendement n° 70 (doc. Sénat, n° 4-1409/6), tendant à remplacer, au point K), dans le 11 proposé, les mots « par exemple » par les mots « à tout le moins ».

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

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

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

Amendement n° 27

M. Delpérée et consorts déposent l'amendement n° 27 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à apporter au point K) les modifications suivantes :

a) in het voorgestelde 11°, de woorden «en, inzonderheid, via een internetsite» vervangen door de woorden «en met name via een internetsite»;

b) in het voorgestelde 16°, de woorden «Elke mede-eigendom die met uitzondering van» vervangen door de woorden «Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders,».

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

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

De minister verwijst naar een vorige bespreking waarbij het voorbeeld werd aangehaald van accessoire kelders en garage. Misschien is het beter te preciseren dat de bepaling geldt voor zover het niet om een bijkomstige zaak gaat.

Amendement nr. 71

De heer Delacroix dient amendement nr. 71 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6), dat ertoe strekt het K) aan te vullen met een 18°, luidende: «18° erop toe te zien dat de gegevens met betrekking tot de mede-eigendom worden opgenomen en bijgewerkt in de Kruispuntbank van Ondernemingen».

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

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

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

a) au 11° proposé, remplacer les mots «et, par exemple, par le truchement d'un site Internet» par les mots «et, notamment, par un site Internet»;

b) au 16° proposé, remplacer les mots «Toute copropriété de vingt lots l'exclusion des» par les mots «Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves,».

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

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

Le ministre se réfère à une discussion antérieure où l'on a cité l'exemple de caves et garages ayant un caractère accessoire. Il vaut peut-être mieux préciser que la disposition s'applique pour autant qu'il ne s'agisse pas d'une chose accessoire.

Amendement n° 71

M. Delacroix dépose l'amendement n° 71 (doc. Sénat, n° 4-1409/6), tendant à compléter le point K) par un 18 rédigé comme suit: «18° de veiller à l'inscription et à la mise à jour des données relatives à la copropriété à la Banque Carrefour des Entreprises».

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

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

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

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

Artikel 11

Amendement nr. 28

Mevrouw Defraigne c.s. dienen amendement nr. 28 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat ertoe strekt in de eerste zin van het voorgestelde artikel 577-8/1, de woorden «omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van» te vervangen door de woorden «omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders».

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

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

Amendement nr. 58

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 58 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) met betrekking tot het begrip «gebouw of groep van gebouwen». De indiener verwijst naar de bespreking op artikel 2.

Amendement nr. 29

De heer Delpérée c.s. dienen amendement nr. 29 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat ertoe strekt in de tweede zin van het voorgestelde artikel 577-8/1, de woorden «Deze raad» te vervangen door de woorden «Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars».

De minister vraagt wat de indiener juist bedoelt met de bepaling dat de raad enkel bestaat uit mede-eigenaars. Beoogt hij enkel de mede-eigenaar die is aangewezen om deel te nemen of bijvoorbeeld ook de blote eigenaar wiens particuliere kavel met een vruchtgebruik of erfpacht is belast. De voorgestelde bepaling is nogal ruim.

De heer Vandenberghe meent dat het voor zich spreekt dat het lidmaatschapsrechten van de mede-eigendom gekoppeld zijn aan de hoedanigheid van mede-eigenaar. Aldus rijst de vraag of het amende-

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

Article 11

Amendement n° 28

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 28 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à remplacer, dans la première phrase de l'article 577-8/1 proposé, les mots «de au moins de vingt lots à l'exclusion des» par les mots «d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves».

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

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

Amendement n° 58

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 58 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) recommandant d'employer, dans le texte néerlandais, les termes «gebouw of groep van gebouwen». L'auteur renvoie à la discussion de l'article 2.

Amendement n° 29

M. Delpérée et consorts déposent l'amendement n° 29 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à remplacer, dans la deuxième phrase de l'article 577-8/1 proposé, les mots «Ce conseil» par les mots «Ce conseil composé de seuls copropriétaires».

Le ministre demande ce que l'auteur entend exactement par la disposition prévoyant que le conseil est composé de seuls copropriétaires. Vise-t-il uniquement le copropriétaire désigné en vue d'y prendre part ou, par exemple, également le nu-propriétaire dont le lot privé est grevé d'un usufruit ou d'une emphytéose. La disposition proposée est relativement vaste.

M. Vandenberghe estime qu'il est évident que les droits de participation à la copropriété sont liés à la qualité de copropriétaire. L'amendement n'est-il dès lors pas superflu? Les copropriétaires font à l'évidence

ment niet overbodig is. Het is evident dat de mede-eigenaars deel uitmaken van de algemene vergadering van de mede-eigendom. Het probleem van de naakte eigenaar en het vruchtgebruik wordt op een ander niveau opgelost, bijvoorbeeld door de statuten. De organen van de mede-eigendom, met uitzondering van de suyndicus, worden gevormd door de mede-eigenaars. Het kan niet dat een raad van beheer komt in de mede-eigendom, die wordt samengesteld uit andere personen dan de mede-eigenaars., en aldus bevoegdheden van de mede-eigendom uitoefenen. Dit zou niet conform zijn met de wet van 1994.

De heer Delpérée antwoordt dat men de problemen inzake samenstelling en de problemen inzake werking niet door elkaar moet halen. De Raad is samengesteld uit mede-eigenaars. De regels rond stemming vallen onder een andere kwestie die in andere bepalingen wordt behandeld.

Artikel 12

Amendement nr. 30

Mevrouw Defraigne c.s. dienen amendement nr. 30 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat ertoe strekt het voorgestelde artikel 577-8/2 te vervangen als volgt: « Art. 577-8/2. De algemene vergadering wijst jaarlijks een verificateur van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald. ».

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

Amendementen nrs. 49 en 68

De heer Mahoux dient amendement nr. 49 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat ertoe strekt in de wet de opleidingsvereisten vast te stellen waaraan de verificateur van de rekeningen van een mede-eigendom moet voldoen.

Amendement nr. 49 wordt ingetrokken ten voordele van amendement nr. 68 van dezelfde indiener (stuk Senaat, nr. 4-1409/6). Dit amendement strekt ertoe het voorgestelde artikel 577-8/2 te vervangen als volgt: « Art. 577-8/2. De algemene vergadering wijst jaarlijks

partie de l'assemblée générale de la copropriété. Le problème de la nue-propiété et de l'usufruit est résolu à un autre niveau, dans les statuts par exemple. Les organes de la copropriété, à l'exception du syndic, sont constitués des copropriétaires. Il est impossible qu'un conseil de gérance, composé de personnes autres que les copropriétaires, fasse partie de la copropriété et, par conséquent, exerce des compétences de celle-ci. Ce ne serait pas conforme à la loi de 1994.

M. Delpérée répond qu'il ne faut pas mélanger les problèmes de composition et les problèmes de fonctionnement. Le Conseil est composé des copropriétaires. Les modalités de vote relèvent d'une autre question qui sera traitée dans d'autres dispositions.

Article 12

Amendement n° 30

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 30 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à remplacer l'article 577-8/2 proposé par ce qui suit: « L'assemblée générale désigne annuellement un vérificateur aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. ».

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

Amendements n°s 49 et 68

M. Mahoux dépose l'amendement n° 49 (doc. Sénat, n° 4-1409/4) visant à fixer dans la loi les conditions de formation auxquelles le vérificateur aux comptes d'une copropriété doit répondre.

L'amendement n° 49 est retiré au profit de l'amendement n° 68 du même auteur (doc. Sénat, n° 4-1409/6). Cet amendement tend à remplacer l'article 577-8/2 proposé par ce qui suit: « L'assemblée générale désigne annuellement un vérificateur aux comptes,

een mede-eigenaar, een extern accountant of een bedrijfsrevisor aan als verificateur van de rekeningen.

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

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

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

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

Artikel 13

Amendement nr. 84

Dit amendement (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) van de heer Vandenberghe c.s. verduidelijkt het recht van de vereniging van mede-eigenaars om in rechte op te treden.

Spreeker verwijst naar zijn vroegere toelichting van dit amendement.

copropriétaire ou expert-comptable externe ou réviseur d'entreprises.

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

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

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

Il convient en outre, lorsque la mission est confiée aux réviseurs d'entreprises et aux experts-comptables externes, de supprimer l'obligation de déterminer leurs obligations et compétences dans le règlement de copropriété étant donné que ces obligations et ces compétences sont déjà définies par la loi (loi du 22 juillet 1953 créant un Institut des réviseurs d'entreprises et organisant la supervision publique de la profession de réviseur d'entreprises, et loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales, ainsi que leurs règlements d'exécution).

Article 13

Amendement n° 84

Cet amendement (doc. Sénat, n° 4-1409/6) de M. Vandenberghe et consorts précise le droit de l'association des copropriétaires d'agir en justice.

L'intervenant renvoie à sa justification précédente de cet amendement.

Amendement nr. 31

De heer Delpérée c.s. dienen amendement nr. 31 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat ertoe strekt in de Franse tekst van het onder A) voorgestelde tweede lid, de woorden « toute voie de recours à titre conservatoire » te vervangen door de woorden « toute demande urgente ou conservatoire ».

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

Amendement nr. 32

Mevrouw Defraigne c.s. dienen amendement nr. 32 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat ertoe strekt in A), van de laatste zin van het tweede van de twee voorgestelde leden een onderscheiden lid maken, daar die bepaling niet uitsluitend de vorderingen ingesteld door de syndicus betreft. Deze wijziging wordt voorgesteld door de Raad van State.

Amendement nr. 81

Dit amendement (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) van de heer Vandenberghe c.s. verduidelijkt het recht van de vereniging van mede-eigenaars om in rechte op te treden. Het amendement voegt in het voorgestelde tweede lid, in de tweede zin; de woorden « en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering » in na de woorden « individuele mede-eigenaars ».

De informatieplicht van de syndicus dient te worden uitgebreid tot de beperkte gerechtigden die het recht hebben om deel te nemen aan de algemene vergadering, bijvoorbeeld de vruchtgebruiker overeenkomstig de statuten.

Amendement nr. 45

Mevrouw Taelman dient een amendement in (amendement nr. 45, stuk Senaat, nr. 4-1409/4) dat bepaalt dat de vordering om een beslissing van de algemene vergadering te laten vernietigen moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Amendement n° 31

M. Delpérée et consorts déposent l'amendement n° 31 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à remplacer, dans le texte français du deuxième alinéa proposé au A), les mots « toute voie de recours à titre conservatoire » par les mots « toute demande urgente ou conservatoire ».

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

Amendement n° 32

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 32 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant, dans le point A), à faire de la dernière phrase du deuxième alinéa proposé un alinéa distinct, étant donné qu'elle ne concerne pas uniquement les actions intentées par le syndic. Cette modification est suggérée par le Conseil d'État.

Amendement n° 81

Cet amendement (doc. Sénat, n° 4-1409/6) de M. Vandenberghe et consorts précise le droit de l'association des copropriétaires d'agir en justice. L'amendement insère, dans la deuxième phrase de l'alinéa 2 proposé, les mots « et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale » entre les mots « copropriétaires individuels » et les mots « des actions intentées ».

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

Amendement n° 45

Mme Taelman dépose un amendement (amendement n° 45, doc. Sénat, n° 4-1409/4) qui prévoit que l'action visant à faire annuler une décision de l'assemblée générale doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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

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

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

Amendement nr. 33 en subamendement nr. 82

De heer Delpérée c.s. dienen amendement nr. 33 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat ertoe strekt in C), in de voorgestelde § 8, de volgende wijzigingen aan te brengen :

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

2^o Van de laatste zin van de voorgestelde § 8 een onderscheiden lid maken.

3^o Paragraaf 8 aanvullen met een lid, luidende :

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

De heer Delpérée benadrukt dat de juiste Franse term voor « dépenses de procédure » « dépens » is. De tweede wijziging wordt voorgesteld door de Raad van State, omwille van de duidelijkheid. Tot slot wil het amendement het geval van de mede-eigenaar die voor de rechtbank ongelijk krijgt in zijn geschil met de vereniging van mede-eigenaars, verduidelijken. In dat geval moet hij bijdragen aan de procedurekosten.

Amendement nr. 82 (subamendement op amendement nr. 33)

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 82 in (Stuk senaat, 4-1409/6) dat een subamendement is op amendement nr. 33 van de heer Delpérée.

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

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

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

Amendement n^o 33 et sous-amendement n^o 82

Mr Delpérée et consorts déposent l'amendement n^o 33 (doc. Sénat, n^o 4-1409/4), tendant à apporter au point C), dans le § 8 proposé, les modifications suivantes :

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

2^o Faire de la dernière phrase du § 8 proposé un alinéa distinct.

3^o Compléter le § 8 proposé par un alinéa rédigé comme suit :

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

M. Delpérée souligne que la terminologie exacte pour se référer aux dépenses de procédure est « les dépens ». La seconde modification est suggérée par le Conseil d'État, par souci de clarté. Enfin, l'amendement vise à clarifier l'hypothèse du copropriétaire qui n'obtient pas gain de cause en justice lorsqu'il est en conflit avec l'association des copropriétaires. Dans une telle hypothèse, il a l'obligation de participer aux frais inhérents à la procédure.

Amendement n^o 82 (sous-amendement à l'amendement n^o 33)

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n^o 82 (doc. Sénat, 4-1409/6) qui est un sous-amendement à l'amendement n^o 33 de M. Delpérée.

Letter *a)* strekt ertoe het 2 aan te vullen met de woorden: «en worden de woorden «artikel 1017, eerste lid» vervangen door de woorden «artikel 1017, vierde lid.»

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

Letter *b)* van amendement nr. 82 strekt ertoe het 3 te doen vervallen.

De heer Vandenberghe wijst erop dat de mede-eigenaar die de zaak wint niet moet bijdragen in de procedurekosten. De rechtbanken verdelen immers al te vaak de procedurekosten pro parte onder de mede-eigenaars. Dit betekent dat de mede-eigenaar die de zaak wint pro part bijdraagt in de kosten en dus ook een deel betaalt van het verlies. Is het de bedoeling dat de persoon die optreedt voor de mede-eigendom in zijn conclusies duidelijk maakt wie de kosten draagt in geval van veroordeling of niet.

Wat dan als er geen uitdrukkelijke conclusies zijn?

De minister heeft de indruk dat het 3 van de heer Delpérée eigenlijk gewoon de algemene regel overneemt.

De heer Vandenberghe wijst op het probleem dat er rechtspraak is opgedoken waarbij de mede-eigenaar die de zaak wint een deel van de kosten dient te betalen.

De heer Vastersavendts sluit hierbij aan. Men komt voor schizofrene situaties te staan waarbij een mede-eigenaar die gelijk krijgt toch dient bij te dragen in de hoge gerechtskosten, de rechtsplegingsvergoeding en de erelonen van de advocaten. Misschien moet aan de rechter uitdrukkelijk worden gevraagd uitspraak te doen over de verdeling van de kosten.

De heer Delpérée verklaart dat het 3 overbodig kan lijken, maar het is bedoeld om de zaken te verduidelijken.

De heer Vandenberghe meent dat men best bepaalt dat de mede-eigenaar die verliest dient bij te dragen in de kosten en dat aan de mede-eigenaar die wint geen kosten kunnen worden aangerekend voor de uitgaven van de mede-eigendom, noch rechtsplegingsvergoeding, noch honoraria, noch gerechtskosten. Bij verdeling wordt dan artikel 1017 van het Gerechtelijk Wetboek toegepast, waarbij de rechter beslist wie

Le littera *a)* prévoit de compléter le 2^o *in fine* par les mots «et remplacer les mots «l'article 1017, alinéa 1^{er}» par les mots «l'article 1017, alinéa 4»».

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

Le littera *b)* de l'amendement n^o 82 prévoit de supprimer le 3^o.

M. Vandenberghe souligne que le copropriétaire qui obtient gain de cause doit être dispensé de toute participation aux dépens. Les tribunaux ont en effet trop souvent tendance à répartir les dépens pro parte entre les copropriétaires. Cela signifie que le copropriétaire qui gagne la cause participe pro parte aux frais et que, ce faisant, il paie donc aussi en partie les frais de la partie perdante. L'objectif est-il de faire en sorte que la personne qui agit pour le compte de la copropriété précise clairement dans ses conclusions qui supporte les frais en cas de condamnation?

Si tel est le cas, qu'en est-il alors en l'absence de conclusions explicites?

Le ministre a l'impression que le point 3 de l'amendement de M. Delpérée équivaut en fait à reprendre purement et simplement la règle générale.

M. Vandenberghe souligne qu'un problème se pose en l'espèce dans la mesure où une jurisprudence prévoit que le copropriétaire qui obtient gain de cause doit payer une partie des frais.

M. Vastersavendts partage ce point de vue. On en arrive à des situations paradoxales où un copropriétaire qui obtient gain de cause est tenu de payer malgré tout une partie des frais de justice élevés, de l'indemnité de procédure et des honoraires des avocats. Peut-être faudrait-il demander expressément au juge de statuer sur la répartition des frais.

M. Delpérée déclare que le 3 peut paraître superflu, mais il a pour objectif de clarifier les choses.

Selon M. Vandenberghe, il serait préférable de prévoir que le copropriétaire qui perd la cause doit supporter une partie des frais et qu'aucun frais ne peut être imputé au copropriétaire qui gagne la cause, au titre des dépenses consenties par la copropriété, qu'il s'agisse de l'indemnité de procédure, des honoraires ou des frais de justice. En cas de répartition, c'est l'article 1017 du Code judiciaire qui trouve à s'ap-

welke kost moet dragen. Men moet ook rekening houden met de gevallen waarbij de syndicus beroep of cassatieberoep aantekent zonder uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

Amendement nr. 88

De heer Vastersavendts dient amendement nr. 88 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/7) om de bijdrage in kosten en erelonen uitdrukkelijk te regelen. Het amendement strekt ertoe het artikel aan te vullen 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.

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. » »

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.

Artikel 14

Amendement nr. 34

Mevrouw Defraigne c.s. dienen amendement nr. 34 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat ertoe strekt in de Franse tekst van het voorgestelde A), § 1/1, tweede lid, de woorden « la dernière l'adresse » te vervangen door de woorden « la dernière adresse », overeenkomstig het voorstel van de Raad van State.

Amendement nr. 59

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 59 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) dat ertoe strekt letter D) te doen vervallen.

pliquer, ce qui implique que c'est au juge qu'il incombe de déterminer qui supporte quels frais. Il faut également tenir compte des cas où le syndic se pourvoit en appel ou en cassation sans décision explicite de l'assemblée générale.

Amendement n° 88

M. Vastersavendts dépose l'amendement n° 88 (doc. Sénat, n° 4-1409/7) qui vise à régler explicitement la participation aux honoraires et dépens en complétant l'article par un paragraphe 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.

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. »

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.

Cet 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 étant donné que le copropriétaire (défendeur) était en défaut.

Article 14

Amendement n° 34

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 34 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant, dans le texte français du point A), dans le § 1^{er}/1, alinéa 2 proposé, à remplacer les mots « la dernière l'adresse » par les mots « la dernière adresse », conformément à une suggestion du Conseil d'État.

Amendement n° 59

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 59 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) qui vise à supprimer le D).

De heer Vandenberghe verwijst naar de bespreking van amendement nr. 54 op artikel 2.

Artikel 15

Amendement nr. 35

De heer Delpérée c.s. dienen amendement nr. 35 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat ertoe strekt het voorgestelde artikel 577-11 te vervangen als volgt :

«Art. 577-11. § 1^{er}. In het vooruitzicht van de overdracht van de eigendom van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

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

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van

M. Vandenberghe renvoie à la discussion de l'amendement n° 54 à l'article 2.

Article 15

Amendement n° 35

M. Delpérée et consorts déposent l'amendement n° 35 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à remplacer l'article 577-11 proposé par ce qui suit :

«Art. 577-11. § 1^{er}. Dans la perspective de la cession de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

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

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années.

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires

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

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

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine

de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

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

5° in voorkomend geval het postinterventiedossier.

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

De notaris stelt de partijen daarvan in kennis.

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

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

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

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

§ 3. In geval van overdracht, verdeling of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt

du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

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

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

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

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

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

Le notaire en informe les parties.

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

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

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

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

§ 3. En cas de transmission, de division ou de démembrement du droit de propriété sur un lot

de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betreffende privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars 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 delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

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

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

De heer Delpérée denkt dat de structuur van het ontwerp-artikel 577-11 geen samenhang heeft en dat de tekst overlappingen bevat. Spreker stelt dan ook voor het artikel anders op te bouwen en enigszins anders te verwoorden.

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

privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

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

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

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

M. Delpérée pense que la structure de l'article 577-11 en projet manque de cohérence et le texte présente des redondances. Pour ces raisons, nous proposons de restructurer l'article et d'en modifier quelque peu la rédaction.

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

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

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

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

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

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

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

In § 2, die in dit amendement § 3 is geworden, gaat het over de splitsing van het eigendomsrecht en vervolgens ten overvloede nog over de gevallen waarin de eigendom van een kavel bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik

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

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

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

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

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

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

Le § 2 du projet actuel, devenu § 3 dans le texte de l'amendement, vise le démembrement du droit de propriété et puis ensuite, de façon redondante, les hypothèses où le droit de propriété sur un lot est grevé d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit ou

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

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

Paragraaf 4 heeft eveneens betrekking op de informatie bepaald in § 1 van het ontwerp, verschaft in het kader van een overdracht, tussen levenden of na overlijden; de termen « verkopende mede-eigenaar » zijn dus te eng. Er wordt voorgesteld ze te vervangen door de woorden « overdragende mede-eigenaars ».

Ten slotte bepalen de indieners van het amendement, overeenkomstig amendement nr. 26 op artikel 10 van het voorliggend wetsontwerp, dat de syndicus ook het postinterventiedossier moet doorgeven (§ 2, 5) bij de overdracht van de eigendom van een kavel tussen levenden of na overlijden.

Paragraaf 2, vijfde lid, bepaalt hoe het postinterventiedossier kan worden geraadpleegd als het te omvangrijk is om per post te versturen. Voor grote

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

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

Notons enfin que le § 4 projeté vise aussi les informations prévues au § 1^{er} du projet, fournies dans le cadre de toute transmission, entre vifs ou pour cause de mort, les termes de « copropriétaire vendeur » sont, par conséquent, trop étroits. Il est suggéré de les remplacer par les termes de « copropriétaire cédant ».

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

Le § 2, al 5 prévoit les modalités de consultation du dossier d'intervention ultérieure lorsqu'il est trop volumineux pour être envoyé par la poste. En effet,

gebouwen kan dit dossier alleen immers meerdere kilo's wegen of een hele kast vullen!

De heer Mahoux vraagt wat er gebeurt wanneer de notaris zijn plicht niet nakomt om de inlichtingen en documenten door te geven als bedoeld in het artikel. Spreker meent dat men zich vragen moet stellen over het feit of de inlichtingen niet noodzakelijk aan de notaris worden meegedeeld maar automatisch aan de koper. Die laatste moet weten wat hij koopt. Wanneer hij dus een goed in mede-eigendom koopt, koopt hij niet alleen het onroerend goed, maar krijgt hij ook de plichten als mede-eigenaar en in dat opzicht verloopt de informatie niet altijd vlot.

De heer Delpérée antwoordt dat de notaris zijn deontologische plichten niet nakomt wanneer hij de nodige inlichtingen en documenten niet doorgeeft. De notaris vervult trouwens niet gewoon maar de rol van doorgeefluik, hij kan ook aanvullende informatie geven aan de koper over de toestand van het goed en de mede-eigendom, de toestand van de plannen van aanleg, ...

Mevrouw Crombé-Berton zegt dat, net als voor het opzoeken van de eigenaars, de hypotheeken enz., de notaris verplicht is alle inlichtingen door te geven en dat zijn beroepsaansprakelijkheid op het spel staat. Hij is daar trouwens voor verzekerd, voor heel hoge bedragen. Het gaat dus niet om deontologie maar om aansprakelijkheid.

De heer Mahoux geeft het volgende voorbeeld. Stel een mede-eigenaar verkoopt. Hij kiest een notaris, de koper is niet verplicht dezelfde notaris te kiezen. De verkoopprijs wordt contractueel vastgesteld bij de notaris. Hoe zit het met het niet doorgeven van informatie over de reserves die soms erg hoog zijn ten opzichte van de prijs?

Mevrouw Crombé-Berton wijst erop dat de prijs wordt vastgesteld door de verkoper met kennis van zaken en dat de koper geacht wordt de waarde van het reservekapitaal te kennen. De koper neemt alle rechten en plichten van de verkoper over, wat trouwens in alle verkoopovereenkomsten staat.

Amendement nr. 83 (subamendement op amendement nr. 35)

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 83 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6, subamendement op amendement nr. 35) dat ertoe strekt de aankoopbelofte in § 1, eerste lid toe te voegen. Ook het vierde lid van § 2 wordt aangevuld om de syndicus aansprakelijk te stellen ingeval van verzuim van zijn plicht tot informatieverstrekking.

pour de gros immeubles, ce dossier pourra — à lui seul- peser des kilos ou remplir une armoire!

M. Mahoux demande ce qui se passe si le notaire ne remplit pas son obligation de transmettre les informations et documents visés dans l'article. L'orateur estime qu'il faut s'interroger sur le fait que, le cas échéant, ce ne soit pas nécessairement au notaire que les communications soient faites mais, de manière automatique, à l'acheteur. Celui-ci doit savoir ce qu'il achète. Or, lorsqu'il achète un bien en copropriété, il n'achète pas seulement l'immeuble, mais aussi les obligations liées au fait d'être copropriétaire, et à cet égard, l'information ne passe pas toujours.

M. Delpérée répond que si le notaire ne transmet pas les informations et documents nécessaires, il manque dans ce cas à ses obligations déontologiques. Par ailleurs, le notaire ne joue pas simplement le rôle de boîte aux lettres, mais peut aussi transmettre des informations supplémentaires à l'acheteur sur la situation du bien et de la copropriété, sur l'état des plans d'aménagement, ...

Mme Crombé-Berton déclare que, tout comme pour la recherche des propriétaires, les hypothèques, etc, le notaire a l'obligation de transmettre toute information et engage sa responsabilité professionnelle. Il est d'ailleurs assuré pour cela, pour des montants très élevés. Il ne s'agit donc pas d'une question de déontologie, mais de responsabilité.

M. Mahoux cite l'exemple suivant. Supposons un copropriétaire qui procède à une vente. Il choisit son notaire, et l'acheteur n'est pas obligé de choisir le même. Le prix de vente est établi contractuellement devant notaire. *Quid* de la non-transmission des informations relatives au x réserves, qui sont parfois très importantes par rapport au prix?

Mme Crombé-Berton fait observer que le prix est fixé en connaissance de cause par le vendeur et l'acheteur, qui est censé connaître la valeur du fonds de réserve. L'acheteur reprend tous les droits et obligations du vendeur, ce qui figure d'ailleurs dans tous les contrats de vente.

Amendement n° 83 (sous-amendement à l'amendement n° 35)

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 83 (doc. Sénat, n° 4-1409/6, sous-amendement à l'amendement n° 35) qui tend à compléter l'alinéa 1^{er} du § 1^{er} par l'ajout du concept de promesse d'achat. L'amendement vise également à compléter l'alinéa 4, § 2, afin de préciser que, si le syndic manque à son devoir d'information, sa responsabilité peut être engagée.

De minister verwijst naar het amendement van de heer Delpérée dat uitdrukkelijk stelt dat de notaris de partijen van alle documenten in kennis stelt. De aansprakelijkheid van de notaris komt in het gedrang als hij aan deze plicht verzuimt.

Artikel 15/1

Amendement nr. 7

De heer Coveliers c.s. dient amendement nr. 7 (stuk Senaat, nr. 4-1409/2) in dat ertoe strekt een nieuw artikel in te voegen in het wetsontwerp.

De indieners wensen een nieuw artikel 577-11/1 in te voegen in het Burgerlijk Wetboek, luidende: «De organen van de vereniging van mede-eigenaars gebruiken bij de uitoefening van de hen bij wet voorgeschreven handelingen uitsluitend de taal of de talen van het taalgebied waarin de onroerende goederen of de groepen van onroerende goederen gelegen zijn.».

Zoals tijdens de hoorzittingen gehouden in de Kamer terecht werd opgemerkt, bepaalt de wetgever momenteel niets over het toegelaten taalgebruik bij het beheer van mede-eigendommen. Het is momenteel dus perfect mogelijk dat er bijvoorbeeld een syndicus wordt aangesteld die de taal van het taalgebied waarin het onroerend goed gelegen is niet machtig is en bijgevolg de handelingen die hem bij wet worden opgelegd niet in deze taal kan verrichten. Het is thans even goed mogelijk dat een syndicus in het Nederlandse taalgebied met de Nederlandstalige mede-eigenaars van de mede-eigendom in het Frans of een andere vreemde taal communiceert over aangelegenheden die hem bij wet zijn opgelegd. In het tweetalige gebied Brussel-hoofdstad is het dan weer zo dat de Nederlandstalige mede-eigenaars over geen enkele rechtsgrond beschikken om de wettelijke documenten die hen door de syndicus moeten worden bezorgd in het kader van zijn wettelijk opgelegde werkzaamheden voor de mede-eigendom in hun eigen taal te kunnen bekomen.

De indieners van dit amendement vinden dit niet wenselijk en zijn van oordeel dat voor de communicatie op dit vlak de taal of de talen van het taalgebied moeten worden gebruikt in zoverre het handelingen betreft die bij wet zijn voorgeschreven. Het doel van dit amendement is daarvoor een wettelijke grondslag te voorzien.

Amendement nr. 36

Mevrouw Defraigne c.s. dient amendement nr. 36 in (stuk Senaat, nr. 4-781/4), dat ertoe strekt een artikel 15/1 in te voegen, luidende: «Art. 15/1. In

Le ministre renvoie à l'amendement de M. Delpérée qui prévoit expressément que le notaire porte tous les documents à la connaissance des parties. Si le notaire manque à ce devoir, sa responsabilité peut être engagée.

Article 15/1

Amendement n° 7

M. Coveliers et consorts déposent l'amendement n° 7 (doc. Sénat, n° 4-1409/2) qui vise à insérer un nouvel article dans le projet de loi.

Les auteurs de cet amendement souhaitent insérer, dans le Code civil, un article 577-11/1 nouveau rédigé comme suit: «Lorsqu'ils accomplissent les actes qui leur sont prescrits par la loi, les organes de l'association des copropriétaires emploient exclusivement la ou les langues de la région linguistique dans laquelle les immeubles ou groupes d'immeubles sont situés.».

Comme cela a été souligné à bon droit lors des auditions qui se sont tenues à la Chambre, la législation actuelle ne précise nullement à quel régime linguistique doit être soumise la gestion des copropriétés. Aujourd'hui, il est donc parfaitement possible que l'on désigne par exemple un syndic qui ne maîtrise pas la langue de la région linguistique dans laquelle l'immeuble est situé et qui ne peut dès lors accomplir dans cette langue les actes que la loi lui impose. Actuellement, il est tout aussi possible qu'un syndic désigné dans la région de langue néerlandaise communique avec les copropriétaires néerlandophones de la copropriété en français ou dans une autre langue étrangère à propos d'actes que la loi lui impose. Par ailleurs, dans la Région bilingue de Bruxelles-Capitale, les copropriétaires néerlandophones ne disposent d'aucune base légale leur permettant d'obtenir dans leur propre langue les documents légaux que le syndic doit leur communiquer dans le cadre des activités prescrites légalement pour la gestion de la copropriété.

Les auteurs de l'amendement précité estiment que ce n'est pas souhaitable et que pour ladite communication, il convient d'utiliser la ou les langues de la région linguistique pour autant qu'il s'agisse d'actes prescrits par la loi. L'objet de cet amendement est de prévoir une base légale à cet effet.

Amendement n° 36

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 36 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à insérer un article 15/1 ainsi libellé: «Art. 15/1. Dans le même

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

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

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

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

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

De heer Vandenberghe stipt aan dat het probleem zich situeert op het vlak van de achterstallen die de verkopende mede-eigenaar verschuldigd is. Wordt dit probleem opgelost door het amendement? Spreker meent dat dit niet echt het geval is. Als er betwisting is, is een procedure nodig. Het feit dat de notaris het deel van de prijs blokkeert creëert bovendien geen voorrecht. Misschien moet men denken aan een onroerend voorrecht op de prijs van het onroerend goed voor de vervallen lasten. Het probleem is immers dat de verkoper heeft geprofiteerd van de uitgaven van de mede-eigendom, waardoor de waarde van de gemene delen zijn gestegen, en nadien zijn aandeel verkoopt zonder zijn schulden te betalen. Dan komt het aan de overige mede-eigenaars toe deze schulden te betalen. Als men verkoopt, de prijs int en vertrekt en de vereniging der mede-eigenaars opzadelt met de schulden, is er verrijking zonder oorzaak. Men moet zoeken naar een formule waarbij de mede-eigendom de achterstallen effectief kan innen. Bij de roerende voorrechten wordt dit beschouwd als kosten tot behoud van de zaak. Hier gaat het om kosten tot behoud van een onroerend goed waarvoor geen voorrecht bestaat.

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

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

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

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

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

M. Vandenberghe indique que le problème se situe au niveau des arriérés dus par le copropriétaire vendeur. L'intervenant ne pense pas que l'amendement règle ce problème. Une procédure doit être élaborée pour régler les contestations. Le fait que le notaire bloque une partie du prix ne crée pas de privilège. Il faudrait peut-être envisager un privilège immobilier sur le prix du bien immobilier pour les charges échues. En effet, le problème est que le vendeur a profité des dépenses de la copropriété, ce qui a fait augmenter la valeur des parties communes, et qu'il vend ensuite sa quote-part sans payer ses dettes. Ce sont alors les autres copropriétaires qui doivent les payer. Si l'on vend, que l'on touche le montant de la vente et que l'on part en faisant supporter les dettes par l'association des copropriétaires, on parle d'un enrichissement sans cause. Il faut trouver une formule permettant à la copropriété de percevoir réellement les arriérés. Dans le cas des privilèges mobiliers, ces arriérés sont considérés comme des frais exposés pour la conservation de la chose. Il s'agit ici de frais exposés pour la conservation d'un bien immobilier pour lequel il n'existe aucun privilège.

De minister antwoordt dat de invoering van een eventueel voorrecht niet in deze wet dient te worden geregeld. Verder moet men niet telkens een probleem opduikt nieuwe voorrechten creëren. Er zijn nu reeds 300 voorrechten. Daarenboven is de minister bezig met de evaluatie van het systeem van voorrechten en hypotheken.

De heer Vandenberghe stipt aan dat deze evaluatie reeds lang is aangekondigd, maar het komt hem voor dat de wetgeving ter zake niet zal worden gewijzigd tijdens deze legislatuur. De talrijke bijkomende zekerheden zijn niet door de wet gecreëerd, maar wel via de praktijk van de conventionele zekerheden die de rang krijgen van een voorrecht. Spreker is daar nochtans geen voorstander van en verwijst naar het adagium « pas de privilège sans texte ». De mede-eigendom die getuigen van goed beheer worden gestraft, de personen die hun schulden niet betalen worden beloond. Het amendement van mevrouw Defraigne is een stap in de goede richting maar lost het probleem slechts gedeeltelijk op. Bij samenloop van schuldeisers komt de meerwaarde ten voordele van de schuldeisers, die de uitgaven van de andere mede-eigenaars recupereren.

Mevrouw Crombé-Berton vindt dat het geven van een voorrecht aan die achterstallige schuldvordering bij verkoop heel ver gaat, omdat de mede-eigenaars kennis hadden van het feit dat er onbetaalde achterstallen op lasten waren.

Mevrouw Taelman wijst erop dat het amendement het probleem gedeeltelijk oplost, zeker als er een overschot is van de verkoopprijs.

De heer Vastersavendts stipt aan dat het aangehaalde probleem belangrijk is aangezien vele appartementen worden verkocht juist omdat men de hoog oplopende schulden niet meer kan betalen. De mede-eigendom en de eigenaars van de andere private kavels worden dan tweemaal gestraft. Zij kunnen hun uitgaven niet recupereren en dienen dan te procederen, wat hoge kosten met zich meebrengt. Achteraf komen zij dan in samenloop met de andere schuldeisers, zodat er voor hen niets meer overblijft. Spreker ziet niet in waarom men voor dit prangend probleem geen voorrecht zou kunnen creëren. Men kon wel een voorrecht creëren voor de garagehouder en de hotelhouder. Men moet het voorrecht niet in voorliggend ontwerp inschrijven, maar toch de mogelijkheid behouden een voorrecht te creëren.

De heer Vandenberghe blijft erbij dat de argumenten pro de invoering van een voorrecht talrijk zijn. Wanneer iemand profiteert van andermans uitgaven, en die andere persoon achteraf nogmaals dient te betalen, vormt dit wel een principiële probleem op het vlak van de rechtvaardigheid. De mede-eigenaar verkoopt een onroerend goed dat door de uitgaven

Le ministre répond que l'instauration d'un privilège éventuel ne doit pas être réglée dans la loi à l'examen. En outre, il ne faut pas créer de nouveaux privilèges à chaque fois qu'un problème se présente. À l'heure actuelle, il existe déjà 300 privilèges. Par ailleurs, le ministre est en train d'évaluer le système des privilèges et des hypothèques.

M. Vandenberghe relève que cette évaluation est annoncée depuis déjà longtemps, mais il lui semble que la législation en la matière ne sera pas modifiée au cours de la présente législature. Les nombreuses sûretés supplémentaires ont été créées non pas par la loi, mais par la pratique des sûretés conventionnelles qui ont accédé au rang de privilèges. L'intervenant ne cautionne cependant pas cette pratique et cite l'adage « pas de privilège sans texte ». Les copropriétaires qui respectent les règles de bonne gestion sont lésés, alors que ceux qui ne paient pas leurs dettes sont récompensés. L'amendement de Mme Defraigne est un pas dans la bonne direction, mais ne résout le problème qu'en partie. En cas de concours entre des créanciers, la plus-value échoit aux créanciers qui récupèrent les dépenses encourues par les autres copropriétaires.

Mme Crombé-Berton estime que donner le bénéfice d'un privilège en cas de vente à cet arriéré de créance va très loin, dès lors que les copropriétaires ont eu connaissance du fait qu'il y avait des arriérés de charges impayés.

Mme Taelman souligne que l'amendement résout partiellement le problème, en particulier si une plus-value est réalisée lors de la vente.

M. Vastersavendts indique que le problème évoqué est important étant donné que de nombreux appartements sont vendus précisément parce que leur propriétaire ne peut plus payer les dettes considérables qui les grèvent. Dans ce cas, la copropriété et les propriétaires des autres lots privatifs sont doublement sanctionnés. Tout d'abord, ils ne parviennent pas à recouvrer leurs dépenses et sont donc contraints d'entamer une procédure judiciaire, encourant ainsi des frais élevés. Ensuite, ils se retrouvent en concurrence avec les autres créanciers, si bien qu'il ne leur reste plus rien. L'intervenant ne voit pas pourquoi l'on ne pourrait pas créer un privilège pour ce problème aigu, puisqu'on l'a bien fait pour les garagistes et les hôteliers. Il n'est pas nécessaire d'inscrire le privilège dans le projet à l'examen, mais il convient de conserver la possibilité d'en créer un.

M. Vandenberghe maintient que les arguments plaidant en faveur de l'instauration d'un privilège sont légion. Lorsqu'une personne profite des dépenses effectuées par autrui et que ce dernier doit par la suite encore mettre la main au portefeuille, cela pose un problème fondamental en termes d'équité. Prenons le cas d'un copropriétaire qui vend un bien immobilier

van de mede-eigendom een meerwaarde heeft gekregen. Indien het om een roerend goed zou zijn, is artikel 20 van de hypotheekwet van toepassing, en zijn de kosten tot behoud van de zaak bevoorrecht. In de roerende voorrechten komen de kosten tot behoud van de zaak op de eerste plaats. Men zit hier in dezelfde situatie en wordt geconfronteerd met een reëel probleem, zeker in de huidige economische en financiële crisis. Spreker verwijst ook naar de wet op de collectieve schuldenregeling.

Amendement nr. 62

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 62 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) dat ertoe strekt een nieuw artikel in te voegen in artikel in te voegen in het wetsontwerp.

De indieners wensen een nieuw artikel 577-11/1 in te voegen in het Burgerlijk Wetboek, luidende :

«Art. 577-11/1. Een mede-eigenaar kan op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van enig document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

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

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

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

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

Met respect voor de taalvrijheid van elke burger, en dus ook van elke rechtspersoon, en dus ook van elke vereniging van mede-eigenaars, beoogt dit amendement het recht van elke mede-eigenaar veilig te stellen

auquel les dépenses de la copropriété ont conféré une plus-value. S'il s'agissait d'un bien mobilier, l'article 20 de la loi sur les hypothèques s'appliquerait et les frais de conservation de la chose seraient privilégiés. En effet, les frais de conservation de la chose occupent le premier rang des privilèges mobiliers. En l'occurrence, nous nous trouvons dans une situation identique et sommes confrontés à un problème réel, particulièrement en ces temps de crise économique et financière. L'intervenant fait également référence à la loi relative au règlement collectif de dettes.

Amendement n° 62

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 62 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) qui vise à insérer un nouvel article dans le projet de loi.

Les auteurs souhaitent insérer dans le Code civil un nouvel article 577-11/1 rédigé comme suit :

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

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

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

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

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

L'amendement en question vise — dans le respect de la liberté linguistique de tout citoyen et dès lors aussi de toute personne morale et, partant, de toute association de copropriétaires — à préserver le droit

om toegang te hebben tot de documenten die uitgaan van de vereniging van mede-eigenaars in de streektaal. Dit is immers een maatregel die enkel kan bijdragen tot de transparantie van het beheer van mede-eigendommen, hetgeen een van de hoofddoelen is van het wetsontwerp.

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

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

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

Artikel 16

Amendement nr. 60

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 60 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) dat ertoe strekt het artikel te doen vervallen.

Artikel 17

Er worden geen opmerkingen over dit artikel gemaakt.

Artikel 17/1 (nieuw)

Amendement nr. 37

De heer Delpérée c.s. dient amendement nr. 37 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat strekt om een artikel 17/1 in te voegen, luidende: «Artikel 577-14 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met een tweede lid, luidende: «De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen». »

de tout copropriétaire d'accéder aux documents émanant de l'association des copropriétaires dans la langue de la région. C'est une mesure qui ne peut qu'améliorer la transparence de la gestion des copropriétés, ce qui est l'un des objectifs principaux du projet de loi.

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

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

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

Article 16

Amendement n° 60

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 60 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) visant à supprimer l'article auquel il se rapporte.

Article 17

Cet article n'appelle pas d'observation.

Article 17/1 (nouveau)

Amendement n° 37

M. Delpérée et consorts déposent l'amendement n° 37 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à insérer un article 17/1 rédigé comme suit: «L'article 577-14 du même Code, est complété par un alinéa 2 rédigé comme suit: «Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur. » »

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

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

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

Artikel 18

Amendement nr. 87

De heer Swennen dient amendement nr. 87 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) dat ertoe strekt het tweede, derde en vierde lid van het artikel te doen vervallen.

De indiener wijst erop dat zijn amendement vermijdt dat mensen nodeloos op kosten worden gejaagd.

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

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

Amendement nr. 61

Dit amendement van de heer Vandenberghe c.s. (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) betreft de vervanging van de woorden «onroerend goed of groep van onroerende goederen» door de woorden «gebouw of groep van gebouwen».

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

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

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

Article 18

Amendement n° 87

M. Swennen dépose l'amendement n° 87 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) visant à supprimer les alinéas 2, 3 et 4.

L'auteur souligne que son amendement permet d'éviter aux gens d'exposer des frais inutiles.

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

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

Amendement n° 61

Cet amendement de M. Vandenberghe et consorts (doc. Sénat, n° 4-1409/6) concerne le remplacement, dans le texte néerlandais, des mots «onroerend goed of groep van onroerende goederen» par les mots «gebouw of groep van gebouwen».

Amendement nr. 38

Mevrouw Defraigne c.s. dient amendement nr. 38 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/4), dat ertoe strekt artikel 18 als volgt te wijzigen :

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

2° het tweede lid doen vervallen;

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

Mevrouw Defraigne verklaart dat de eerste wijziging door de Raad van State wordt voorgesteld. In het amendement wordt voorgesteld vanzelfsprekende woorden, die overbodig zijn, te schrappen.

De tweede wijziging wordt eveneens door de Raad van State voorgesteld en hangt samen met amendement nr. 37 van de heer Delpérée c.s.

De heer Vandenberghe wijst op het feit dat er een algemene bepaling moet zijn dat de wet dwingend is. Dan is het ook zeer eenvoudig voor de mede-eigendom te weten wat het statuut is, namelijk alle bepalingen uit de basisakte aangevuld door de wettelijke bepalingen. Alles wat van de wet afwijkt wordt dan geschrapt. Indien men dit niet bepaalt, zullen talloze, honderdduizenden, nieuwe authentieke akten moeten worden opgesteld. Wel blijft het probleem bestaan van bepalingen die geen rechtstreekse werking hebben, zoals de waardering van de kavels toepassen. Ook dit zou moeten worden geregeld in de overgangsbepalingen. Men zou kunnen stellen dat de wettelijke bepalingen, die geen rechtstreekse werking kunnen hebben, maar een daad van uitvoering veronderstellen, enkel van toepassing zijn op de basisakten die ontstaan na de toepassing van de wet.

De heer Mahoux verklaart dat wanneer men kiest voor de oplossing die de Kamer heeft vooropgesteld, een termijn van vijf jaar om zich in orde te stellen veel te lang is. Het kan leiden tot 5 jaar van conflicten tussen de wettekst en de tekst van de overeenkomsten van mede-eigendom.

Overigens gaat de verplichting om de teksten die de mede-eigendom regelen aan te passen aan de wet alle mede-eigenaars aan, ook zij die minder opmerkelijk zijn of minder goed uitgerust om toegang te krijgen tot de informatie. Om een benadering te vinden die beide standpunten verzoent, kan men vooropstellen dat voor alles wat niet gebeurd is, de wet van toepassing is.

De heer Vandenberghe meent dat men in de overgangsbepalingen zou kunnen inlassen dat de

Amendement n° 38

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 38 (doc. Sénat, n° 4-1409/4), tendant à apporter à l'article 18 les modifications suivantes :

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

2° supprimer l'alinéa 2;

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

Mme Defraigne précise que la première modification est suggérée par le Conseil d'État. L'amendement propose de supprimer des mots qui vont de soi et sont dès lors inutiles.

La seconde modification est également suggérée par le Conseil d'État et est liée à l'amendement n° 37 de M. Delpérée et consorts.

M. Vandenberghe souligne la nécessité de prévoir une disposition générale établissant le caractère impératif de la loi. Connaître le statut de la copropriété deviendrait alors un jeu d'enfant : il suffirait de partir de toutes les dispositions de l'acte de base, et de les compléter par les dispositions légales. Toutes les dispositions dérogeant à la loi seraient alors éliminées. En cas de non-adoption d'une telle disposition générale, il faudrait réécrire un nombre incalculable d'actes authentiques, pour ne pas dire des centaines de milliers. Un problème subsisterait néanmoins, à savoir celui des dispositions dépourvues d'effet direct, comme l'application de l'évaluation des lots. Il faudrait également régler cette question dans les dispositions transitoires. L'on pourrait préciser que les dispositions légales qui sont dépourvues d'effet direct mais qui supposent un acte d'exécution s'appliquent uniquement aux actes de base établis après l'application de la loi.

M. Mahoux déclare que si l'on opte pour la solution retenue par la Chambre, laisser un délai de 5 ans pour se mettre en conformité paraît beaucoup trop long. Il pourrait y avoir pendant 5 ans conflit entre le texte de la loi et celui des conventions de copropriété.

Par ailleurs, le fait d'obliger à adapter les textes qui régissent la copropriété à la loi concerne tous les copropriétaires, y compris ceux qui seraient moins attentifs ou moins bien outillés pour accéder à l'information. On pourrait prévoir que, pour tout ce qui n'aurait pas été fait, ce serait la loi qui serait applicable, afin de trouver une formule qui concilie les deux approches.

M. Vandenberghe estime que l'on pourrait prévoir dans les dispositions transitoires que le syndic doit

syndicus aan de mede-eigenaars de tekst van de nieuwe wet moet meedelen en derhalve aanduiden welke bepalingen niet meer van toepassing zijn, en dit laten bevestigen op de eerste algemene vergadering. Dit geeft rechtszekerheid aan de mede-eigendom, zonder dat nieuwe basisakten moeten worden opgesteld. De kostprijs van dergelijke akten mag niet worden onderschat en de appartementsmede-eigendom is reeds een dure mede-eigendom waarvan men de kost niet zelf in handen heeft.

De heer Swennen kan zich grotendeels aansluiten bij deze bedenkingen, maar vindt niet dat men de syndicus met zulke zaken dient te belasten. De syndicus is niet altijd professioneel.

De heer Vandenberghe stemt in met het feit dat gezien de aard van de verantwoordelijkheden die hij moet dragen, de syndicus een meer professionele vorming zou moeten hebben.

De heer Swennen merkt op dat hiertoe geen aanzet is in de wet.

De heer Vandenberghe stipt aan dat het vooral de bedoeling moet zijn een operationele regelgeving te hebben op het terrein, zonder dat een tussenkomst van de notaris noodzakelijk is. Men moet hiertoe de juiste weg zoeken.

Amendement nr. 53

Mevrouw Defraigne c.s. dient amendement nr. 53 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/5), dat ertoe strekt artikel 18 aan te vullen met een lid, luidende: «Voor de bestaande mede-eigendommen moet de inschrijving van de syndicus bij de Kruispuntbank van Ondernemingen overeenkomstig artikel 577-8, § 2/1, van het Burgerlijk Wetboek plaatsvinden binnen een jaar na de in het eerste lid bepaalde datum, behalve wanneer in die periode het mandaat van de syndicus wordt vernieuwd of een nieuwe syndicus wordt aangesteld of benoemd.»

Mevrouw Defraigne benadrukt dat momenteel ongeveer 40 000 verenigingen van mede-eigenaars een ondernemingsnummer hebben.

Om te voorkomen dat de ondernemingsloketten overspoeld worden bij de inwerkingtreding van het nieuwe artikel 577-8, § 2/1, wordt in een overgangperiode van een jaar voorzien om de syndici van de bestaande mede-eigendommen in te schrijven, behalve voor enkele uitzonderlijke gevallen.

communiquer aux copropriétaires le texte de la nouvelle loi, indiquer par la même occasion les dispositions qui ne sont plus applicables et le faire confirmer lors de la prochaine assemblée générale. Cela renforcerait la sécurité juridique de la copropriété, sans qu'il faille rédiger de nouveaux actes de base. Il ne faut pas sous-estimer le coût de tels actes, et il convient de garder à l'esprit que la copropriété d'appartements est une copropriété onéreuse, dont on ne maîtrise pas tous les coûts.

M. Swennen dit pouvoir souscrire largement à ces considérations, mais estime qu'il ne faudrait pas alourdir la tâche du syndic en lui confiant ces questions. Le syndic n'est pas toujours un professionnel.

M. Vandenberghe pense également que le syndic devrait avoir une formation plus professionnelle au vu des responsabilités qui lui incombent.

M. Swennen observe que la loi ne prévoit aucune disposition en ce sens.

M. Vandenberghe rappelle que l'objectif numéro un est d'adopter une réglementation qui soit opérationnelle sur le terrain et qui permette de ne pas devoir recourir à un notaire. Il convient pour cela de trouver la bonne orientation.

Amendement n° 53

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 53 (doc. Sénat, n° 4-1409/5), tendant à compléter l'article 18 par un alinéa rédigé comme suit: «Pour les copropriétés existantes, l'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises conformément à l'article 577-8, § 2/1, du Code civil doit intervenir dans l'année de la date déterminée à l'alinéa 1^{er}, sauf en cas du renouvellement du mandat du syndic ou de désignation ou nomination d'un nouveau syndic pendant cette période.»

Mme Defraigne souligne qu'actuellement, plus ou moins 40 000 associations de copropriétaires actives disposent d'un numéro d'entreprise.

Afin d'éviter que les guichets d'entreprises ne soient submergés lors de l'entrée en vigueur du nouvel article 577-8, § 2/1, il est proposé de prévoir une période transitoire d'un an pour inscrire les syndics des copropriétés existantes, sauf pour quelques cas exceptionnels.

VI. NOTA VAN DE REGERING NA DE EERSTE ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

De minister stipt aan dat de regering heeft getracht enkele tekstvoorstellen te formuleren over de resterende vragen die zich voornamelijk toespitsen op de volgende punten :

— Toepassingsgebied

Art. 2

In dit artikel, letter A vervangen door wat volgt :

A) 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 gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten op een stuk grond waarvan het eigendomsrecht verdeeld is tussen verschillende personen volgens kavels die elk een duurzaam afgescheiden privaat deel en elk 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 mede-eigenaars instemmen met die afwijking. Ieder onroerend goed of groep van onroerende goederen waarop die beginselen van toepassing zijn, moet worden beheerst door een basisakte en een reglement van mede-eigendom.»;

Verantwoording

Het oorspronkelijke 577-3 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt :

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 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 mede-eigenaars 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 mede-eigendom.

VI. NOTE DU GOUVERNEMENT APRÈS LA PREMIÈRE DISCUSSION DES ARTICLES

Le ministre indique que le gouvernement a tenté de formuler quelques propositions de texte sur les questions restantes qui concernent principalement les points suivants :

— Champ d'application

Art. 2

Remplacer le A de cet article par ce qui suit :

«A) Les principes relatifs à la copropriété forcée, inscrits à l'article 577-2, § 9, et les dispositions de cette section s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles 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 sur une parcelle de terrain dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots dont chacun comprend une partie privative durablement séparée et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Les principes et dispositions précités 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 auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété.»

Justification

L'article 577-3 initial du Code civil prévoit :

«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.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Er worden dientengevolge drie voorwaarden gesteld, namelijk :

- een gebouw of groep van gebouwen;
- waarvan het eigendomsrecht is opgesplitst;
- met de omstandigheid dat aan iedere eigenaar van een gebouw privé gedeelte ook het medegebruik van gemeenschappelijke delen verschaft wordt.

Hieromtrent ontstond er in de rechtsspraak en de rechtsleer discussie over wat een gebouw, een groep van gebouwen is en een gebouw privé gedeelte zijn.

In de wet staat geen bepaling van het begrip «gebouw», «groep van gebouwen» of een «gebouwd privé gedeelte». In de rechtsleer zijn er verschillende definities naar voren geschoven. Zo spreekt Timmermans van een onbepaald aantal in verdiepingen of in appartementen opgedeelde constructies die duurzaam op, in of onder de grond rusten, en zijn ingericht met voor afzonderlijk gebruik bestemde ruimten welke door gemeenschappelijke delen bediend worden (Timmermans, «Het Toepassingsgebied van de appartemenetswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars» in Sagaert en Rommel (eds.), *Appartementsrecht*, Die Keure, 2008, 2).

Onder gebouw dient volgens Timmermans eveneens een jachthaventerrein of een terrein bestemd voor stacaravans verstaan worden. Dit legt in het verlengde van het Nederlandse Appartementsrecht (voor de wetwijziging van 2004) waarbij een terrein vatbaar is voor splitsing als er ook maar enig bouwwerk hierop aanwezig is (Asser, Vandam, Mijnsen en Van Velten, *Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht, Goederenrecht, Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 2002, 380, nr. 358). Ook het Frans recht kent een dergelijke pragmatische benadering van het begrip «gebouw» (Paris, 30 juin 1981, *D.*, 1982, *IR*, 142).

In Nederland is men echter verder gegaan. In het Nederlands appartementsrecht bepaalt artikel 5:106, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek dat een eigenaar, erfpachter of opstaller eveneens bevoegd is zijn recht op een stuk grond te splitsen in appartementsrechten. Volgens artikel 5:106, lid 4, van het Burgerlijk Wetboek dit het stuk grond blijkens hun inrichting of aanduiding bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. In het kader van

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. »

En conséquence, trois conditions sont posées :

- un immeuble ou groupe d'immeubles;
- dont le droit de propriété a été scindé;
- l'usage partagé des parties communes est accordé à tout propriétaire d'une partie privative bâtie.

Ce point a suscité dans la jurisprudence et la doctrine une discussion sur la définition de ce qu'est un immeuble, un groupe d'immeubles et une partie privative bâtie.

La loi ne définit pas les notions d'«immeuble», de «groupe d'immeubles» ou de «partie privative bâtie». La doctrine avance plusieurs définitions. Ainsi, Timmermans parle d'un nombre indéterminé de constructions subdivisées en étages ou en appartements, sises de façon durable sur, dans ou sous le sol, aménagées en pièces destinées à un usage individuel et desservies par des parties communes (Timmermans, «Het Toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars», dans Sagaert et Rommel ( ds.), *Appartementsrecht*, Die Keure, 2008, 2).

Selon Timmermans, il faut également considérer comme un immeuble un terrain abritant un port de plaisance ou un terrain destiné à accueillir des caravanes résidentielles. Cette interprétation s'inscrit dans le droit fil du droit néerlandais des appartements (avant l'adaptation législative de 2004) selon lequel un terrain est susceptible d'être scindé dès l'instant où il abrite la moindre construction (Asser, Vandam, Mijnsen et Van Velten, *Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht, Goederenrecht, Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 2002, 380, n  358). Le droit français connaît lui aussi une approche pragmatique similaire de la notion d'«immeuble» (Paris, 30 juin 1981, *D.*, 1982, *IR*, 142).

Le droit néerlandais va même plus loin. Dans le droit néerlandais des appartements, l'article 5:106, alinéa 2, du Code civil dispose qu'un propriétaire, emphytéote ou superficiaire est aussi habilité à scinder la propriété d'une parcelle de terrain en droits dits d'appartement. Selon l'article 5:106, alinéa 4, du Code civil néerlandais, l'on entend par droit d'appartement, une quote-part des biens impliqués dans la scission et qui inclut le droit d'usage exclusif de certaines parties

deze wetswijziging die in 2004 werd doorgevoerd schreef Prof. Van Velten :

«In de praktijk was gebleken, dat er onduidelijkheid bestond over het begrip «gebouw». Kon een terrein gesplitst worden dat slechts zou worden «bebouwd» met een parkeerterrein of kon een perceel water worden gesplitst in appartementsrechten elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een ligplaats? In de literatuur werd in de loop van jaren het begrip gebouw steeds ruimer uitgelegd, maar niettemin leek het wenselijk om de eis van een bestaand of nog te stichten gebouw te laten vallen» (Van Velten, «De indiening en voortgang van het wetsvoorstel tot herziening van het appartementsrecht», *WPNR*, 04/6585, 549)

Volgens het Nederlandse appartementsrecht is het aldus mogelijk om een tuin of park te splitsen zonder dat zich daarin een opstal bevindt zoals een schuur of een ondergrondse parking. In dit kader werd in de Nederlandse doctrine (Verdoes Kleijn en Van Velten), alsook trouwens in de Duitse doctrine, het begrip «duurzame markering» (In het Duits: «Dauerhofte Markierung») ontwikkeld.

In België bestaat er eveneens een belangrijke stroming die het toepassingsgebied van het appartementsrecht wenst te verruimen. Dit kwam tot uiting naar aanleiding van het uitvoerig becommentarieerde vonnis van de Vrederechter Van Couvin (Vred. Couvin, 28 januari 1999, *Rev. Not. b.*, 2000, 200, noot C. Mostin). De vrederechter oordeelde toen dat een domein met weekendverblijven niet onder het toepassingsgebied viel van het appartementsrecht, omdat er bepaalde kavels niet bebouwd waren. De Vrederechter van Veurne was dan weer van oordeel dat gronden waarop in de toekomst een winkelcentrum zou worden gebouwd wel degelijk deel konden uitmaken van een mede-eigendom (Vred. Veurne, 20 januari 2005, *T. App.* 2005/3, 38).

Gegeven het voorgaande bepaalde het wetsvoorstel in de Kamer dat het appartementsrecht van toepassing was op onroerende of groepen van onroerende goederen. Bij amendement werd dan nog eens het woord «gebouwd» geschrapt. Hoewel de doelstelling van het betreffende artikel en het amendement eerbaar is, is de formulering niet correct en samenhangend.

Hierbij wens ik tot slot op te merken dat een meerderheid van de rechtsleer (Casman, Vandenberghe, Snaet, Storme en Engels) oordeelt dat in aanbouw zijnde gebouwen of gebouwen die bestaan op plan onder de toepassing vallen van het appartementsrecht. Dit is correct. Bovendien impliceert amendement 17 dat het appartementsrecht reeds toepassing kent van zodra appartementen op plan zijn verkocht.

de l'immeuble qui, à la lumière de leur aménagement, ont été ou sont destinés à être utilisées comme un ensemble distinct. Dans le cadre de cette modification législative réalisée en 2004, le Pr. Van Velten a écrit :

«Il était apparu dans la pratique que la notion d'immeuble» portait à confusion. Était-il possible de scinder un terrain pour n'y «construire» qu'un parking ou de scinder une parcelle d'eau en droits d'appartement donnant à chaque bénéficiaire droit à l'usage exclusif d'un emplacement? Au fil des ans, la notion d'immeuble» a été interprétée de plus en plus largement dans la littérature. Mais il a cependant été jugé souhaitable d'abandonner l'exigence liée à un immeuble existant ou à construire» (Van Velten, «De indiening en voortgang van het wetsvoorstel tot herziening van het appartementsrecht», *WPNR*, 04/6585, 549).

Selon le droit néerlandais des appartements, il est donc possible de scinder un jardin ou un parc sans qu'aucune construction telle qu'une remise ou un parking souterrain ne s'y trouve. La doctrine néerlandaise (Verdoes, Kleijn et Van Velten), comme la doctrine allemande d'ailleurs, a développé à cet égard la notion de «duurzame markering» (marquage durable) («dauerhafte Markierung» en allemand).

En Belgique, il existe également un courant important qui souhaite élargir le champ d'application du droit des appartements. Cette thèse a été formulée dans le cadre d'une décision largement commentée rendue par le juge de paix de Couvin (Justice de paix, Couvin, 28 janvier 1999, *Rev. not. b.*, 2000, 200, note de C. Mostin). Le juge de paix avait estimé qu'un domaine abritant des résidences de week-end ne relevait pas du champ d'application du droit des appartements dès lors que certains lots n'étaient pas bâtis. Le juge de paix de Furnes a estimé, quant à lui, que des terrains sur lesquels un centre commercial allait être construit pouvaient bel et bien faire partie d'une copropriété (Justice de paix, Furnes, 20 janvier 2005, *T. App.*, 2005/3, 38).

Compte tenu de ce qui précède, la proposition de loi déposée à la Chambre précisait que le droit des appartements s'appliquait aux immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Le mot «bâtis» a ensuite été supprimé par voie d'amendement. Aussi louable que soit l'objectif poursuivi par l'article et l'amendement concernés, la formulation choisie est incorrecte et manque de cohérence.

Pour conclure, je rappelle qu'une majorité de la doctrine (Casman, Vandenberghe, Snaet, Storme et Engels) estime, à juste titre, que tant les immeubles en voie de construction que les immeubles sur plan tombent sous le coup du droit des appartements. En outre, l'amendement n° 17 implique que le droit des appartements trouve à s'appliquer dès que des appartements sont vendus sur plan.

— Overschrijving van de akten uitsluitend op naam van de vereniging van mede-eigenaars

Art. 4

Letter B doen vervallen

Verantwoording

De hypotheekbewaring bekleedt in ons rechtssysteem een belangrijke positie. Rechtshandeling met betrekking tot de onroerende goederen zijn immers niet alleen een zaak van de partijen, maar ook van «derden». Daarom werd bij Wet van 16 december 1851 voor onroerende goederen een publiciteitsregime uitgewerkt waardoor «derden kennis kunnen nemen van de rechtstoestand van een onroerend goed.

Bij de Wet van 8 juli 1924 tot reglementering van de mede-eigendom werd artikel 577*bis* in het Burgerlijk Wetboek en artikel 1 van de Hypotheekwet in die zin gewijzigd dat de akten betreffende de wederzijdse rechten der eigenaars van verdiepingen of van gedeelten van verdiepingen in een opgericht of op te richten gebouw verplicht overschrijfbaar werden. (zie hiervoor: R. Timmermans, «Hypothecaire recherche van een splitsingsakte na de Wet van 30 juni 1994», *T. App.* 1998/4, 1.)

Ingevolge de wet van 30 juni 1994 heeft de Centrale administratie van de BTW, registratie en domeinen, de hypotheekbewaarders opdracht gegeven in het gegevensbestand van de rechtspersonen een artikel te openen op naam van de vereniging van mede-eigenaars met als sleutelwoorden voor de benaming onder andere de naam van de gemeente, de straat en/of de naam van het gebouw, en met als datum van oprichting de datum van de overschrijving van de splitsingsakte in de registers (zie nota). Dit initiatief werd genomen daar de vereniging van mede-eigenaars ingevolgd de Wet van 1994 rechtspersoonlijkheid heeft verkregen.

Daarnaast blijven de verrichtingen in het register van de eigenaars gerepertorieerd.

Een belanghebbende kan derhalve een opzoeking doen mits aanduiding van :

— de oprichtingsdatum van de vereniging van mede-eigenaars;

— de naam van de gemeente, de straatnaam en het straatnummer van het flatgebouw;

— de naam van de gemeente en de naam van het flatgebouw;

— Transcription des actes au nom exclusif de l'association des copropriétaires

Art. 4

Supprimer le B) de cet article.

Justification

La conservation des hypothèques tient une place importante dans notre système juridique. En effet, un acte juridique ayant trait à des biens immobiliers concerne non seulement les parties, mais aussi des «tiers». C'est la raison pour laquelle la loi du 16 décembre 1851 a introduit, pour les biens immobiliers, un régime de publicité qui permet aux tiers de prendre connaissance de la situation juridique d'un bien immobilier.

La loi du 8 juillet 1924 réglementant la copropriété a modifié l'article 577*bis* du Code civil et l'article 1^{er} de la loi hypothécaire en imposant la transcription des actes relatifs aux droits respectifs des propriétaires d'étages ou de parties d'étages dans un immeuble bâti ou à bâtir (voir R. Timmermans, «Hypothecaire recherche van een splitsingsakte na de Wet van 30 juni 1994», *T. App.* 1998/4, 1.).

À la suite de la loi du 30 juin 1994, l'Administration centrale de la TVA, de l'Enregistrement et des Domaines a chargé les conservateurs des hypothèques d'ouvrir dans le registre des personnes morales un article au nom de l'association des copropriétaires, en utilisant comme mots-clés pour la dénomination, entre autres, le nom de la commune, la rue et/ou le nom de l'immeuble, et comme date de constitution la date de transcription de l'acte de scission dans les registres (voir note). Cette initiative a été prise parce que l'association des copropriétaires avait acquis la personnalité juridique en vertu de la loi de 1994.

Par ailleurs, les opérations restent répertoriées dans le registre des propriétaires.

Un intéressé peut donc effectuer une recherche en indiquant :

— la date de constitution de l'association des copropriétaires;

— le nom de la commune, la rue et le numéro de l'immeuble;

— le nom de la commune et le nom de l'immeuble;

— de naam van de gemeente en het blok-of paviljoennummer van het flatgebouw;

— de naam van één van de eigenaars van het flatgebouw.

De repertoriëring van de verrichtingen in het register van de eigenaars is mijns inziens niet meer vereist teneinde de doelstelling van de hypotheekbewaring te bewerkstelligen integendeel. Dit zou ook kostenbesparend zijn voor de notarissen en aldus ook voor de VME in haar geheel. (zie hierover, P. Van Den Eynde, « Qui doit comparaitre a l'acte d'adaptation des statuts d'un immeuble placé sous le régime de la copropriété forcée », *Rev. Not. b.*, 150, en A. Wittens, « Optreden van de syndicus als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars in een authentieke akte », *Not. Fisc. M.*, 2005,8)

Gegeven het voorgaande werd een nieuw tweede lid toegevoegd aan artikel 577-4, § 1, waarbij uitdrukkelijk wordt gesteld dat de akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, uitsluitend worden overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Hoewel de bedoeling en de formulering van deze wijziging juist is, dient deze bepaling niet te worden opgenomen in Artikelenreeks van 577.

Alle akten onder de levenden, worden in hun geheel overgeschreven in een daartoe bestemd register. Behoudens artikel 124 van de hypotheekwet wordt niet bepaald welke registers er dienen te worden bijgehouden. Artikel 144 van de hypotheekwet, bepaalt evenwel dat de Koning kan het houden van de registers bedoeld in artikelen 124 en 125 regelen alsook de materiële vormen ervan bepalen. De minister stelt dan ook voor dat omtrent deze problematiek een initiatief van de regering komt.

— Bepaling aandeel van elke privative kavel in de gemeenschappelijke gedeelten

Art. 4

In dit artikel de volgende wijzigingen aanbrengen :

Letter C) vervangen door wat volgt :

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privative en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van

— le nom de la commune et le numéro de bloc ou de pavillon de l'immeuble;

— le nom de l'un des propriétaires de l'immeuble.

Selon le ministre, il n'est plus nécessaire de répertorier les opérations dans le registre des propriétaires en vue de réaliser l'objectif de la conservation des hypothèques, au contraire. Ne plus le faire serait également synonyme d'économies pour les notaires et donc aussi pour l'association des copropriétaires dans son ensemble (voir à ce propos P. Van den Eynde, « Qui doit comparaître à l'acte d'adaptation des statuts d'un immeuble placé sous le régime de la copropriété forcée ? », *Rev. not. b.*, 150, et A. Wittens, « Optreden van de syndicus als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars in een authentieke akte », *Not. Fisc. M.*, 2005, 8).

Compte tenu de ce qui précède, un alinéa 2 (nouveau) a été ajouté au § 1^{er} de l'article 577-4, lequel dispose explicitement que les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

Bien que l'objectif et la formulation de cette modification soient corrects, la disposition en question ne doit pas figurer dans la série d'articles 577.

Tous les actes entre vifs doivent être transcrits en entier sur un registre à ce destiné. Sous réserve de l'article 124 de la loi hypothécaire, il n'est pas précisé quels registres doivent être tenus. L'article 144 de la loi hypothécaire prévoit cependant que le Roi peut régler la tenue des registres visés aux articles 124 et 125 ainsi qu'en arrêter les formes matérielles. Le ministre propose dès lors que le gouvernement prenne une initiative en la matière.

— Détermination de la quote-part de chaque lot privatif dans les parties communes

Art. 4

Apporter à cet article les modifications suivantes :

Remplacer le C) par ce qui suit :

« L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective calculée en fonction de la superficie nette au sol, de la destination et de la situation de la partie privative, suivant rapport motivé d'un notaire,

het privatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, landmeter, architect of een vastgoedmakelaar.

Dit verslag wordt opgenomen in de statuten.

Verantwoording

De vaststelling van de aandelen of breukdelen is van groot belang. Zij is onder andere van invloed op :

- de bijdrage in de gemeenschappelijke lasten;
- artikel 577-5, § 4 tenuitvoerlegging van veroordelingen naar aanleiding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten;
- Zie verder R. Timmermans, *Handboek appartementsrecht*, Kluwer, 2008, 127.

De berekening van de waarde van elk privaat deel dient steeds gebaseerd te zijn op de respectieve (term gebruikt in de huidige wet alsook behouden in de Kamer), comperatieve (gebruikt door de Franse auteur Chevalier), evenredige of de relatieve waarde. Dit betekent dat de waarde wordt vastgelegd ten opzichte van alle andere privédelens van het gehele gebouw.

Thans stelt zich de vraag welke maatstaf wordt gehanteerd om te komen tot de respectieve waarde. Om te bepalen welke maatstaf wordt gebruikt dienen volgende bijzonderheden een belangrijke aandacht weerhouden : objectiviteit en vastheid.

Amendement nr. 1 van de Kamer beoogde een objectivering van de maatstaf :

De basisakte moet de beschrijving bevatten van het onroerend geheel, ... en de bepaling van het aandeel ... daarbij rekening houdende met het vloeroppervlak van het privé-gedeelte

Amendement 105 van de Kamer herintroduceerde het begrip respectieve waarde, waarbij de waarde wordt bepaald door het rapport van een extern persoon aan de hand van drie criteria :

- de netto-vloeroppervlakte;
- de objectieve consistentie : de verantwoording definieert dit als volgt : de staat en de graad van afwerking van de privatieve kavel;
- de ligging.

Dit amendement heeft als vooruitgang dat de objectiviteit ten opzichte van de oorspronkelijke regeling enerzijds wordt versterkt (rapport en criteria worden limitatief vastgelegd), doch anderzijds de objectiviteit worden afgezwakt ten opzichte van amendement 1 (meer criteria en afwerking is ten

d'un géomètre, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Ce rapport est repris dans les statuts. »

Justification

La fixation des quotes-parts ou des fractions revêt une importance essentielle. Elle est notamment influencée par les éléments suivants :

- la quote-part dans les charges communes;
- l'article 577-5, § 4 : l'exécution des condamnations proportionnellement à la quote-part du copropriétaire dans les parties communes;
- Voir aussi R. Timmermans, *Handboek appartementsrecht*, Kluwer, 2008, 127.

Le calcul de la valeur de chaque partie privative doit toujours être basé sur la valeur respectue (terme utilisé dans la loi actuelle, également conservé à la Chambre), la valeur comparative (terme utilisé par l'auteur français Chevalier), la valeur proportionnelle ou la valeur relative. Cela signifie que la valeur est fixée par rapport à toutes les autres parties privatives de l'ensemble du bâtiment.

La question qui se pose aujourd'hui est de savoir quel critère utiliser pour aboutir à la valeur respectue. Pour déterminer le critère à utiliser, il convient d'accorder une attention particulière à deux points spécifiques : l'objectivité et la consistance.

L'amendement n° 1 de la Chambre visait à objectiver le critère :

« L'acte de base doit comprendre la description de l'ensemble immobilier, ... et la fixation de la quote-part ..., en tenant compte de la superficie au sol de la partie privée. »

L'amendement n° 105 de la Chambre a réintroduit la notion de valeur respectue, la valeur étant fixée conformément au rapport établi par une personne extérieure sur la base de trois critères :

- la superficie nette au sol;
- la consistance objective : la justification la définit comme correspondant à l'état et au degré de finition de la parcelle privative;
- la situation.

Cet amendement constitue un progrès en ce qu'il renforce l'objectivité par rapport aux règles initiales (le rapport et les critères sont fixés de manière limitative), tout en atténuant par ailleurs l'objectivité par rapport à l'amendement n° 1 (il est extrêmement subjectif de prendre en compte davantage de critères et la finition.

zeerste subjectief: Wat doet men met de afwerking: is dit objectief of subjectief. Iemand met gouden kranen in zijn badkamer, zou dus bijvoorbeeld meer moeten bijdragen wanneer de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld (artikel 577-5, § 6)).

Amendement nr. 12 van mevrouw Defraigne c.s. (stuk Senaat, nr. 4-1409/4) wijst eveneens op het belang van de objectiviteit door het gebruik van de term «objectieve respectieve waarde», doch verloochent dit principe door de opsomming niet limitatief vast te stellen.

De minister opteert dan ook voor een limitatieve opsomming waarbij netto-oppervlakte, bestemming en ligging worden weerhouden.

Ingevolge het advies van de Hoge Raad voor zelfstandigen zou ik zowel de notaris, landmeter, architect als vastgoedmakelaar bevoegd maken voor deze opdracht.

— Deelvereniging

Art. 2

Letter B) vervangen door wat volgt:

«De basisakte kan voorzien in de oprichting van deelverenigingen voor aangeduide gebouwen of groepen van gebouwen die slechts dienen voor twee of meer privaatieve kavels, maar niet voor alle, waarbij deze deelverenigingen enkel bevoegd kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen die enkel dienstig zijn voor de betrokken deelvereniging, met dien verstande dat de hoofdvereniging van mede-eigenaars exclusief bevoegd blijft voor alle gemeenschappelijke delen die dienstig zijn voor het geheel van de mede-eigendom en voor de beslissingen die een weerslag hebben op de rechten welke die van de betrokken deelvereniging van mede-eigenaars overstijgen. De in artikel 577-3 en volgende opgenomen bepalingen zijn van toepassing op deze deelvereniging.

Art. 9

Het artikel 9 aanvullen met een letter F), luidende:

F, er wordt een paragraaf *f*) ingevoegd, luidende:

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek.

Comment considérer la finition: est-elle un élément objectif ou subjectif? Le propriétaire qui aurait, par exemple, placé des robinets en or dans sa salle de bains devrait donc contribuer davantage en cas de condamnation de l'assemblée des copropriétaires (article 577-5, § 6)).

L'amendement n° 12 de Mme Defraigne et consorts (doc. Sénat, n° 4-1409/4) insiste également sur l'importance de l'objectivité en employant les mots «valeur objective respectueuse», mais s'écarte de ce principe en n'énumérant pas les critères de manière limitative.

Le ministre opte dès lors pour une énumération limitative retenant trois critères: la superficie nette, la destination et la situation.

Conformément à l'avis du Conseil supérieur des indépendants, il aimerait que cette mission puisse être confiée tant au notaire qu'au géomètre, à l'architecte et à l'agent immobilier.

— Sous-indivision

Art. 2

Remplacer le B) par ce qui suit:

«L'acte de base peut prévoir la création de sous-indivisions pour des immeubles ou groupes d'immeubles désignés qui ne sont affectés à l'usage que de deux ou plusieurs, mais pas de tous les lots privatifs, ces sous-indivisions ne pouvant être compétentes que pour les parties communes qui ne peuvent être utiles qu'à la sous-indivision concernée, étant entendu que l'association principale des copropriétaires reste exclusivement compétente pour toutes les parties communes affectées à l'usage de l'ensemble de la copropriété et pour les décisions qui ont une incidence sur les droits qui dépassent ceux de la sous-indivision concernée. Les dispositions figurant dans l'article 577-3 et suivants s'appliquent à cette sous-indivision.»

Art. 9

Compléter cet article par un F) rédigé comme suit:

«F) il est inséré un *f*) rédigé comme suit:

«*f*) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil.»

Verantwoording

De minister verwijst naar de voorafgaande bespreking. Tijdens de discussies in de commissie Justitie van de Senaat werden twee pistes bewandeld:

1. de creatie van een deelvereniging zonder rechtspersoonlijkheid

2. de creatie van een deelvereniging met rechtspersoonlijkheid

Middels amendement nr. 39 van mevrouw Taelman (stuk Senaat, nr. 4-1409/4) wordt de eerste optie weerhouden, waarbij de algemene vergadering van mede-eigenaars de deelvereniging machtigt om beslissingen te nemen in haar naam.

De minister denkt dat hierin minstens een tweetal problemen schuilen:

1. Deze machtiging betekent dat een deel van de mede-eigenaars beslissingen kunnen nemen die de ganse mede-eigendom verbinden. Een veroordeling betreffende het voorwerp van de deelvereniging heeft als gevolg dat deze veroordeling kan uitgevoerd worden op het vermogen van elke mede-eigenaar, ook al behoort hij niet tot de betreffende deelvereniging.

Ook de Raad van State heeft dit probleem aangeduid:

«Hoe dan ook kunnen beslissingen die door de algemene Vergadering van de subonverdeeldheid worden genomen niet bindend zijn voor de mede-eigenaars die niet tot de subonverdeeldheid behoren» (Advies Raad van State, p. 2)

2. Artikel 577-6, § 1, bepaalt dat iedere eigenaar van een kavel lid is van de algemene vergadering en deelneemt aan de beraadslagingen. Artikel 577-6, § 4, bepaalt dan weer dat iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Een machtiging zoals voorzien in amendement nr. 39 gaat in tegen deze dwingende regels. (zie hiervoor A. Deliege, «Le problème des communautés particulières» in N. Verheyden-Jeanmart, *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis*, 2001, 153 en R. Timmermans, *Handboek Appartementsrecht*, 2008, Kluwer, 1118)

Gegeven het voorgaande gaat de voorkeur van de minister uit naar een systeem met rechtspersoonlijkheid. Het valt trouwens op te merken dat alle amendementen, behoudens amendement nr. 39, de optie rechtspersoonlijkheid weerhouden.

De Raad van State heeft op dit vlak een aantal terechte opmerkingen geformuleerd.

Justification

Le ministre renvoie à la discussion précédente. Lors des discussions en commission de la Justice du Sénat, deux pistes ont été examinées:

1. la création d'une sous-indivision sans personnalité juridique

2. la création d'une sous-indivision dotée de la personnalité juridique

L'amendement n° 39 de Mme Taelman (doc. Sénat, n° 4-1409/4) retient la première option, par laquelle l'assemblée générale des copropriétaires habilite la sous-indivision à prendre des décisions en son nom.

Le ministre pense que cela pose au moins deux problèmes:

1. Cette habilitation signifie qu'une partie des copropriétaires peuvent prendre des décisions qui engagent la copropriété dans son ensemble. Il en résulte qu'en cas de condamnation relative à l'objet de la sous-indivision, l'exécution de celle-ci peut être poursuivie sur le patrimoine de tout copropriétaire, même si celui-ci n'appartient pas à la sous-indivision concernée.

Le Conseil d'État n'a pas manqué, lui non plus, de relever le problème:

«En tout état de cause, les décisions prises par l'assemblée générale de la sous-indivision ne pourraient engager les copropriétaires n'appartenant pas à la sous-indivision.» (Avis du Conseil d'État, p. 2).

2. L'article 577-6, § 1^{er}, dispose que chaque copropriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. L'article 577-6, § 4, prévoit, quant à lui, que chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Une habilitation telle que la prévoit l'amendement n° 39 est contraire à ces règles impératives (voir à ce sujet: A. Deliege, «Le problème des communautés particulières» in N. Verheyden-Jeanmart, *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis*, 2001, 153 en R. Timmermans, *Handboek Appartementsrecht*, 2008, Kluwer, 1118)

Eu égard à ce qui précède, le ministre donne la préférence à un système où la sous-indivision est dotée de la personnalité juridique. Il est d'ailleurs à noter que tous les amendements, à l'exception de l'amendement n° 39, retiennent l'option de la personnalité juridique.

Le Conseil d'État a formulé sur ce point un certain nombre de remarques pertinentes.

De minister denkt dat het in eerste instantie van belang is om het principe van deelverenigingen op te richten verankerd wordt. Dit gebeurt door een nieuw vierde lid in te voegen in artikel 577-3. Deze bepaling dient als kapstok en is een antwoord op de bedingen die het Hof van cassatie in 2004 heeft geformuleerd. Samen met het principe dienen de bevoegdheden alsook het voorwerp van deze deelvereniging te worden verankerd. Immers voorkomt men op een dergelijke manier bevoegdheidsconflicten.

De oprichting van een deelvereniging impliceert eveneens dat er een basisakte en een reglement van mede-eigendom, waarin de bevoegdheden, het voorwerp en de beschrijving van de gemeenschappelijke en private delen worden omschreven, wordt opgesteld voor die deelvereniging.

Van zodra dat de statuten van deze deelvereniging overgeschreven zijn op het hypotheekkantoor heeft deze deelvereniging rechtspersoonlijkheid (uiteraard in de veronderstelling dat de andere voorwaarde eveneens vervuld is) en is er sprake van particuliere gemene delen, waarover enkel de betreffende deelvereniging zeggenschap heeft. In die zin komt men eveneens tegemoet aan de opmerking van de Raad van State dat het ontwerp aangevuld moet worden dat in de statuten van de hoofdverdeeldheid wordt geregeld 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. De Raad van State verwijst hierbij naar de artikelen 577-2, §§ 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit betekent dat voor nog op te richten gebouwen de basisakte kan voorzien in de oprichting van deelverenigingen. Wat betreft bestaande gebouwen of groepen van gebouwen die hieromtrent niets hebben voorzien of reeds wel iets hebben voorzien, doch strijdig met de nieuwe wet (situaties voor de wet van 1994), dient de algemene vergadering van de hoofdvereniging een beslissing te nemen met een vier/vijfde meerderheid. Dit is niet strijdig met de opmerking van de Raad van State waarbij zij stelt dat met het oog op de eerbiediging van het eigendomsrecht behoort het te worden bepaald dat de statuten met eenparigheid van de mede-eigenaars aangenomen moet worden. Immers is het nu reeds mogelijk dat de algemene vergadering beslist met een vier/vijfde meerderheid over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

— Amendement nr. 16 van mevrouw Defraigne (stuk Senaat, nr. 4-1409/4) aanvullen met delen uit artikel 10 teneinde een opmerking Raad van State (stuk Senaat, nr. 4-1409/3, p. 6 laatste alinea) met betrekking tot wetstechniek op te vangen

Le ministre pense que ce qu'il importe de faire en premier lieu, c'est d'ancrer le principe des sous-indivisions et ce, en insérant un alinéa 4 nouveau dans l'article 577-3. Cette disposition sert de point de départ et constitue une réponse aux observations que la Cour de cassation a formulées en 2004. Outre le principe, il faut ancrer aussi les compétences et l'objet de la sous-indivision. Cela permettra en effet d'éviter les conflits de compétences.

La création d'une sous-indivision implique aussi l'établissement, pour cette sous-indivision, d'un acte de base et d'un règlement de copropriété qui comporte une définition de ses compétences et de son objet ainsi qu'une description des parties communes et des parties privatives.

La transcription des statuts de la sous-indivision au bureau des hypothèques a pour effet de doter celle-ci de la personnalité juridique (dans l'hypothèse évidemment où l'autre condition est remplie elle aussi) et de créer des parties communes privées qui relèvent exclusivement de la compétence de la sous-indivision en question. C'est une manière aussi de tenir compte de la remarque du Conseil d'État, selon laquelle il faudrait compléter le projet pour confier aux statuts de l'indivision principale l'articulation des droits des copropriétaires concernés par cette dernière et ceux des copropriétaires de la sous-indivision. Le Conseil d'État renvoie à cet égard aux articles 577-2, §§ 5 et 6, du Code civil.

Cela signifie que pour les immeubles à bâtir, l'acte de base peut prévoir la création de sous-indivisions. En ce qui concerne les immeubles ou groupes d'immeubles existants qui n'ont rien prévu à ce sujet ou qui, au contraire, ont déjà prévu quelque chose mais en contradiction avec la nouvelle loi (situations antérieures à la loi de 1994), l'assemblée générale de l'association principale doit prendre une décision à une majorité de quatre cinquièmes. Cela n'est pas contraire à la remarque du Conseil d'État, selon laquelle la loi devrait prévoir, pour garantir le respect du droit de propriété, que les statuts doivent être adoptés à l'unanimité des copropriétaires. En effet, à l'heure actuelle, l'assemblée générale peut déjà statuer à une majorité de quatre cinquièmes sur tous les actes de disposition de biens immobiliers communs.

— Compléter l'amendement n° 16 de Mme Defraigne (doc. Sénat, n° 4-1409/4) par des parties de l'article 10 afin de répondre à l'observation législative formulée par le Conseil d'État (doc. Sénat, n° 4-1409/3, p. 6, dernier alinéa).

Subamendement op amendement nr. 16

Art. 8

In het voorgestelde artikel 577-6 de volgende wijzigingen aanbrengen :

Paragraaf 2 vervangen door wat volgt :

§ 2. Ieder jaar moet er minstens één algemene vergadering worden gehouden tijdens de in het reglement van mede-eigendom statutair vastgelegde periode van maximum vijftien dagen.

De algemene Vergadering wordt samengeroepen op de door het reglement van mede-eigendom statutair vastgestelde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of overeenkomstig artikel 577-6, § 2.

Onverminderd het voorgaande kan de algemene vergadering bijengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van elk punt dat ter bespreking aan de vergadering wordt voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom welke hij ten minste drie weken vóór de eerste dag van de statutaire periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden, heeft ontvangen

De bijeenroeping brengt in herinnering volgens welke nadere regels alle documenten over een van de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

Deze bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt die bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien

Een nieuwe laatste paragraaf aan artikel 577-6 toevoegen, luidende :

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen die worden genomen door de algemene Vergadering met

Sous-amendement à l'amendement n° 16

Art. 8

À l'article 577-6 proposé, apporter les modifications suivantes :

Remplacer le § 2 par ce qui suit :

§ 2. Chaque année, au moins une assemblée générale doit se tenir au cours de la période statutaire de quinze jours au maximum, fixée dans le règlement de la copropriété.

L'assemblée générale est convoquée au cours de la période statutaire fixée dans le règlement de la copropriété ou à chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ou conformément à l'article 577-6, § 2.

Sans préjudice de ce qui précède, l'assemblée générale peut être convoquée à la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

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

La convocation mentionne le lieu, le jour et l'heure auxquels l'assemblée aura lieu, ainsi que l'ordre du jour mentionnant chaque point qui sera soumis à la discussion au cours de l'assemblée. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période statutaire au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation rappelle les modalités de consultation de tous les documents concernant un des points inscrits à l'ordre du jour.

Cette convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Dans l'article 577-6, insérer *in fine* un paragraphe nouveau rédigé comme suit :

« Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale, en indiquant les

vermelding van de behaalde meerderheden en van de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene Vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

Verantwoording

Ten gevolge van de opmerkingen van de Raad van State werd amendement 16 ingediend. Daarnaast formuleerde de Raad van State opmerkingen met betrekking tot artikel 10 (opmerking 3) wat betreft wetgevingstechniek.

Teneinde hieraan tegemoet te komen heb ik geopteerd om de bepalingen met betrekking tot de oproepingsformaliteiten en notulering te integreren in artikel 577-6 dat dientengevolge het artikel wordt dat handelt over het verloop van de algemene vergadering

Gegeven het voorgaande dienen artikel 577-8, § 4, 1 en 2 te worden geschrapt.

Art. 10

Dit artikel aanvullen met een letter L), luidende :

L) Artikel 577-8, § 4, 1 en 2 doen vervallen

Verantwoording

Gegeven de integratie van deze artikelen in artikel 577-6 dienen deze bepalingen worden geschrapt.

— Artikel 9 — Aanpassing amendement nr. 17

De minister stelt het volgende subamendement op amendement nr. 17 van de heer Delpérée (stuk Senaat, nr. 4-1409/4)

Het voorgestelde b)/1 doen vervallen.

Verantwoording

Ten gevolge van de opmerking van de Raad van State werd amendement 17 ingevoerd. Immers vond de Raad van State dat het amendement dat in de Kamer aan de oorsprong ligt van deze bepaling diende aan te duiden dat het de oplevering van de oorspronkelijke bouwwerken van de gemeenschappelijke gedeelten door de projectontwikkelaar betreft.

Omwille van deze reden werd bij amendement afzonderlijk bepaald dat de algemene Vergadering met

majorités obtenues ainsi que le nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Ce procès-verbal est signé, à la fin de la séance et après lecture, par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné à l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à cet instant. »

Justification

L'amendement n° 16 a été déposé pour répondre aux observations du Conseil d'État. Le Conseil d'État a également formulé des remarques d'ordre légistique à propos de l'article 10 (remarque 3).

Afin d'en tenir compte, j'ai opté pour la solution consistant à intégrer les dispositions relatives aux formalités de convocation et au procès-verbal dans l'article 577-6, lequel devient ainsi l'article qui règle le déroulement de l'assemblée générale.

Compte tenu de ce qui précède, l'article 577-8, § 4, 1 et 2, doit être supprimé.

Art. 10

Ajouter un L nouveau rédigé comme suit :

« L'article 577-8, § 4, 1 et 2, est abrogé. »

Justification

Ces dispositions sont supprimées consécutivement à leur intégration dans l'article 577-6.

— Article 9 — Adaptation de l'amendement n° 17

Le ministre propose de déposer à l'amendement n° 17 de M. Delpérée (doc. Sénat, n° 4-1409/4) un sous-amendement rédigé comme suit :

« Supprimer le b)/1, proposé. »

Justification

L'amendement n° 17 a été déposé pour répondre à l'observation formulée par le Conseil d'État. Celui-ci a en effet estimé que l'amendement déposé à la Chambre, qui est à l'origine de la disposition examinée, devait préciser qu'il visait la réception des travaux de construction initiaux des parties communes par le promoteur.

C'est la raison pour laquelle il a été stipulé séparément par voie d'amendement que l'assemblée

3/4 van de stemmen beslist over de voorlopige en definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen van een onroerend goed, wanneer de syndicus in het kader van de verkoop van dit goed een contractuele relatie heeft of heeft gehad met de projectontwikkelaar.

Hierbij zijn twee opmerkingen te formuleren :

1. dit artikel is zeer gemakkelijk te omzeilen. Bijvoorbeeld in de hypothese dat de syndicus geen contractuele relatie heeft gehad met de projectontwikkelaar, maar wel met een dochtervennootschap.

2. Volgens de doctrine dient de algemene Vergadering nu reeds over werken die niet bewarend zijn te beslissen met een meerderheid van 3/4 en van de stemmen. Ik meen dat deze hypothese er reeds onder valt.

De minister stelt voor om terug te keren naar de oorspronkelijke tekst.

Art. 12

Subamendement op amendement nr. 30

In het voorgestelde artikel 577-8/2, de woorden « verificateur van de rekeningen » vervangen door het woord « commissaris ».

Verantwoording

Artikel 12 voegt een nieuw artikel 577-8/2 in. Hierin is sprake van de verificateur van de rekeningen. Dit is slecht Nederlands. Het dient commissaris te zijn.

— Optreden in rechte van de vereniging van mede-eigenaars

De minister gaat akkoord met de amendementen 31 en 32.

Door een bepaald deel van de doctrine wordt betoogd dat de vorderingen tegen de mede-eigenaars individueel moeten worden gericht.

Als reden wordt opgegeven dat aan het eigendomsrecht wordt geraakt. Dit is echter onjuist.

De wetgever heeft in de memorie van toelichting bij het ontwerp van nieuwe appartementswet heel duidelijk gesteld dat hij tegemoet wenste te komen aan de desiderata van de praktijk om alle procedures in verband met de appartementseigendom te vereenvoudigen, niet alleen tussen de eigenaars, maar ook tegenover derden.

générale se prononce à la majorité des trois quarts des voix sur la réception provisoire et la réception définitive des parties communes d'un bien immeuble, lorsque le syndic est ou était lié contractuellement au promoteur dans le cadre de la vente de ce bien.

Deux remarques peuvent être formulées à ce sujet :

1. L'article en question est très facile à contourner, par exemple, dans l'hypothèse où le syndic n'était pas lié contractuellement au promoteur, mais l'était à une filiale.

2. Selon la doctrine, l'assemblée générale doit déjà, dans l'état actuel des choses, se prononcer à une majorité des trois quarts des voix sur les travaux qui ne revêtent pas un caractère conservatoire. Le ministre pense que l'hypothèse envisagée relève déjà de ce cas de figure.

Il propose de revenir au texte de loi initial.

Art. 12

Sous-amendement à l'amendement n° 30

Dans le texte néerlandais de l'article 577-8/2 proposé, les termes « verificateur van de rekeningen » sont remplacés par le terme « commissaris ».

Justification

L'article 12 insère un nouvel article 577-8/2. Il y est question de « verificateur van de rekeningen ». Cette expression n'est pas correcte en néerlandais. Elle doit être remplacée par le terme « commissaris ».

— Droit de l'association des copropriétaires d'agir en justice

Le ministre souscrit aux amendements 31 et 32.

Une partie de la doctrine soutient que les actions dirigées contre l'association des copropriétaires doivent être intentées contre les copropriétaires individuellement.

Le motif invoqué est que l'on touche au droit de propriété. Mais c'est inexact.

Dans l'exposé des motifs du projet de nouvelle loi relative à la copropriété d'appartements, le législateur a très clairement indiqué qu'il souhaitait répondre aux desiderata exprimés par les acteurs de terrain qui réclament une simplification de toutes les procédures concernant la propriété d'un appartement, pas seulement entre les propriétaires, mais aussi vis-à-vis des tiers.

Dit resultaat werd bekomen door het invoeren van de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars. Weliswaar bezit elke appartementseigenaar onverdeelde rechten in de gemene delen; ter zake van de bestuursbevoegdheid zijn de rechten echter geamputeerd ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars. Het is dan ook logisch dat de vereniging die, ten aanzien van de gemeenschappelijke zaken exclusief bestuursbevoegd is, eveneens in rechte treedt wanneer daaromtrent betwistingen rijzen.

Men kan in alle ernst niet voorhouden dat, alhoewel de wetgever de vereniging van mede-eigenaars bestuursbevoegd heeft verklaard op een zeer breed terrein, waaronder de wijziging van statuten, de wijziging van de bestemming van de privégedeelten, de wijziging van de verdeling van de lasten, haar beslissing niettemin zouden aangevochten worden ten aanzien van de mede-eigenaars zelf die in dezelfde aangelegenheid individueel beslissings-onbevoegd zijn. (Zie hiervoor: R. Timmermans, *o.c.*, 537-539).

Terecht stelt Van Den Eynde dat de Wet van 30 juni 1994 op bepaalde punten, het belang van de vereniging hoger waardeert dan het belang van de individuele mede-eigenaars.

De bevoegdheid om bewarende maatregelen te treffen betekent eveneens dat de syndicus juridische handelingen mag stellen en in die optiek optreden ter vrijwaring van alle rechten met betrekking tot het gebouw of de groep van gebouwen.

Hoewel dit reeds mogelijk is onder de huidige wet, kan een verduidelijkend nuttig zijn. Artikel 13A, tweede lid, is correct.

— Taalwetgeving

Notariële akten zijn in beginsel niet onderworpen aan de bepalingen van de Wet op het gebruik der talen in gerechtszaken of in bestuurszaken.

Er bestaat geen specifiek voorschrift met betrekking tot het gebruik der talen voor akten in het kader van het appartementsrecht. (zie hiervoor: H. Van Soest, « La Loi sur la copropriété et l'emploi des langues », in *La pratique de la copropriété*, Brussel, Bruylant, 1996, 374-375).

Het voorgaande geldt *a fortiori* voor documenten die in de schoot van de mede-eigendom worden geproduceerd.

In het geval dat een geschil voor de rechtbank gebracht wordt, kan de rechter de overzetting vragen in de taal van de rechtspleging, bij toepassing van artikel 8 van de Wet op het taalgebruik in gerechtszaken (Vred. Gent (1e kanton), 6 maart 1998, *T. Not.*, 1999, 477, noot C. De Busschere; Vred. Grâce-Hollogne 13 juni 2006, *T. App.*, 2007, nr. 516).

Ce souhait a été rencontré en donnant à l'association des copropriétaires la personnalité juridique. S'il est vrai que chaque propriétaire d'appartement possède des droits indivis dans les parties communes, ces droits sont toutefois amputés au niveau des pouvoirs de gestion au profit de l'association des copropriétaires. Par conséquent, il est logique que l'association dispose d'un pouvoir exclusif de gestion pour ce qui concerne les questions communes, et qu'elle puisse également ester en justice en cas de litige en la matière.

Étant donné que le législateur a accordé à l'association des copropriétaires un pouvoir de gestion très large puisqu'elle est entre autres habilitée à modifier les statuts, la destination des parties privatives, la répartition des charges, l'on ne saurait soutenir sérieusement que pour contester ses décisions, il faudrait diligenter une action contre les copropriétaires eux-mêmes alors que ceux-ci ne disposent d'aucun pouvoir individuel de décision dans ces mêmes matières (*cf.* R. Timmermans, *o.c.*, 537-539).

M. Van Den Eynde soutient à bon droit que sur certains points, la loi du 30 juin 1994 fait passer l'intérêt de l'association avant celui des copropriétaires individuels.

Le pouvoir de prendre des mesures conservatoires implique aussi que le syndic peut poser des actes juridiques et ester en vue de sauvegarder tous les droits concernant l'immeuble ou le groupe d'immeubles.

Bien que cela soit déjà possible sous l'empire de la loi actuelle, il n'est pas inutile de le préciser. La formulation de l'article 13A, alinéa 2, est correcte.

— Législation linguistique

En principe, les actes notariés ne sont pas soumis aux dispositions des lois sur l'emploi des langues ni en matière judiciaire ni en matière administrative.

Il n'existe pas de dispositions spécifiques en ce qui concerne l'emploi des langues pour les actes rédigés dans le cadre du droit de copropriété. (*cf.* : H. Van Soest, « La loi sur la copropriété et l'emploi des langues », in *La pratique de la copropriété*, Bruxelles, Bruylant, 1996, 374-375).

Cela vaut *a fortiori* pour les documents émanant de la copropriété.

Lorsqu'un litige est porté devant le tribunal, le juge peut demander que les documents produits soient traduits dans la langue de la procédure, conformément à l'article 8 de la loi sur l'emploi des langues en matière judiciaire (justice de paix Gand (1^{er} canton), 6 mars 1998, *T. Not.*, 1999, 477, note C. De Busschere; justice de paix Grâce-Hollogne, 13 juin 2006, *T. App.*, 2007, n^o 516).

Gegeven het voorgaande is amendement nr. 62 van de heer Vandenberghe c.s.(stuk Senaat, nr. 4-1409/ 6) correct.

— Voorrecht of hypotheek

Luidens artikel 7-8 van de hypotheekwet kan een schuldeiser aanspraken doen gelden op de opbrengsten van alle roerende en onroerende goederen van zijn schuldenaar (artikel 7 — Qui s'oblige, oblige le sien), met dien verstande dat hierbij de gelijke behandeling van alle schuldeisers plaatsvindt (artikel 8 — paritas creditorum). In een arrest van 2 mei 1985 heeft het Hof van Cassatie het beginsel van de gelijkheid van de schuldeisers, zoals omschreven in artikel 8 van de hypotheekwet, aangeduid als een « fundamentele regel inzake de gedwongen tenuitvoerlegging van schuldvorderingen en meer bepaald van elke procedure tot gemeenschappelijke vereffening. » (Cass., 2 mei 1985, *T. Not.*, 1985, 241)

In die optiek is de rechtsleer en de rechtspraak unaniem dat voorrechten uitzonderingsrecht zijn ten aanzien van het gemeenrechtelijk beginsel van de gelijkheid tussen schuldeisers en vallen als dusdanig restrictief te interpreteren. (o..a. K. Byttebier, *Voorrechten en hypotheeken in hoofdlijnen*, Antwerpen, Maklu, 1997, 237, 213; I. Moreau-Margrève, « Faut-il réviser les dispositions du code civil en matière de sûretés? », in *Liber memorialis F. Laurent*, Brussel, 1989, 599 e.v.; E. Dirix, « Actuele trends in de zakelijke zekerheidsrechten », in *Het Zakenrecht: absoluut niet een rustig bezit*, Gent, 1992, 3, 1). Of zoals de Franse rechtsgeleerde Laurent het reeds in de 19^e eeuw formuleerde :

« Que la loi ne doit accorder une préférence à l'un des créanciers que lorsque l'humanité, la justice ou l'ordre public l'exigent impérieusement » (F. Laurent, *Principes de Droit Civil*, Brussel en Parijs, Bruylant, 1878, 347, 304;)

Volgens de Leuvense professor en raadsheer in het Hof van Cassatie, Eric Dirix, kan men na het onderzoek van het Belgisch vereffeningrecht enkel tot de conclusie komen dat het wettelijk systeem van voorrechten een scheefgegroeide materie is. Niet alleen zijn er teveel voorrechten, daarenboven worden er voorrechten ingevoerd en in stand gehouden op grond van overwegingen die niet tegen een onderzoek bestand zijn (E. Dirix en R. De Corte, *Zekerheidsrechten*, Antwerpen, Kluwer, 1999, 144, 220)

Gegeven het voorgaande dienen we nieuwe wetgevende initiatieven waarbij nieuwe zekerheden worden gecreëerd, met enige terughoudendheid benaderen. Christian Van Buggenhout gaat zelfs verder en is van oordeel dat de Wetgever meer kritische zin aan de dag moet leggen en de moed dient te hebben om heel wat snoei- en opruimwerk te verrichten. (C. Van Buggenhout, « Voorwoord », in K. Byttebier, *o.c.*, 6).

Vu ce qui précède, l'amendement n° 62 de M. Vandenberghe et consorts (doc. Sénat, n° 4-1409/ 6) est correct.

— Privilège ou hypothèque

En vertu des articles 7 et 8 de la loi hypothécaire, un créancier peut faire valoir un droit sur les produits de tous les biens mobiliers et immobiliers de son débiteur (article 7 — « qui s'oblige, oblige le sien »), étant entendu que tous les créanciers sont, à cet égard, traités sur un pied d'égalité (article 8 — « paritas creditorum »). Dans un arrêt du 2 mai 1985, la Cour de cassation a qualifié le principe d'égalité des créanciers, défini à l'article 8 de la loi hypothécaire, de « règle fondamentale de l'exécution forcée et plus particulièrement de toute procédure de liquidation collective » (Cour de cassation, 2 mai 1985, *T. Not.*, 1985, 241).

Dans cette optique, la doctrine et la jurisprudence s'accordent à considérer que les privilèges constituent un droit dérogatoire au principe de droit commun de l'égalité entre les créanciers et qu'ils doivent par conséquent faire l'objet d'une interprétation restrictive (entres autres K. Byttebier, *Voorrechten en hypotheeken in hoofdlijnen*, Antwerpen, Maklu, 1997, 237, 213; I. Moreau-Margrève, « Faut-il réviser les dispositions du code civil en matière de sûretés? », in *Liber memorialis F. Laurent*, Brussel, 1989, 599 e.v.; E. Dirix, « Actuele trends in de zakelijke zekerheidsrechten », in *Het Zakenrecht: absoluut niet een rustig bezit*, Gent, 1992, 3, 1). En d'autres termes, comme l'écrivait déjà le juriste français F. Laurent au XIX^e siècle :

« La loi ne doit accorder une préférence à l'un des créanciers que lorsque l'humanité, la justice ou l'ordre public l'exigent impérieusement » (F. Laurent, *Principes de Droit Civil*, Bruxelles et Paris, Bruylant, 1878, 347, 304).

Selon Eric Dirix, conseiller à la Cour de cassation et professeur à la KUL, la seule véritable conclusion qui s'impose après examen du droit belge en matière de liquidation est que le régime légal des privilèges est le fruit d'une évolution contre nature. Non seulement les privilèges sont beaucoup trop nombreux, mais de surcroît, on en instaure et on en maintient sur la base de considérations qui ne résistent pas à l'épreuve de l'examen (E. Dirix et R. De Corte, *Zekerheidsrechten*, Antwerpen, Kluwer, 1999, 144, 220).

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, il s'impose d'appréhender avec une certaine réserve les initiatives législatives visant à créer de nouvelles sûretés. Christian Van Buggenhout va même plus loin : selon lui, le législateur doit faire preuve de davantage d'esprit critique et avoir le courage de procéder à un sérieux élagage (C. Van Buggenhout, « Voorwoord », in K. Byttebier, *op. cit.*, 6).

In dit kader verwijst de minister ook naar parlementaire hoorzittingen die in de commissie Handels-en Economisch recht werden georganiseerd in de Kamer in het kader van de wetsvoorstellen tot wijziging van de wetgeving met het oog op de afschaffing van de voorrechten en hypotheek van de fiscus en tot wijziging van de hypotheekwet van 16 december 1851 teneinde een algemeen voorrecht toe te kennen aan de leveranciers.

In deze constellatie verklaarde advocaat Renard het volgende :

'La doctrine et la jurisprudence sont unanimes pour affirmer que notre système juridique connaît trop de privilèges. Une étude, à la fin du siècle dernier, avait démontré qu'il existait dans notre droit plus de 300 privilèges disséminés dans diverses législations de tout type avec la conséquence, d'une part, que l'exercice de ces privilèges s'entrechoque et que d'autre part, en cas de concours créé par la faillite ou la liquidation (d'une personne morale) les créanciers chirographaires (c'est-à-dire ordinaires) n'ont plus aucun espoir de recevoir quoique ce soit.

Or, faut-il le rappeler, le principe est l'égalité des créanciers les différents privilèges octroyés par la loi n'ayant été conçus qu'à titre exceptionnel. Notre appareil législatif actuel a donc pour conséquence de faire en sorte que les exceptions annihilent quasiment le principe de base.'

'Si une réflexion devait être menée à propos des privilèges et hypothèques en droit belge, elle devrait plutôt viser à diminuer le nombre de privilèges que l'augmenter puisque ce faisant, la nouvelle loi n'aurait que pour effet que de vider encore plus le principe de l'égalité des créanciers.'

Wat geldt voor voorrechten, kan naar analogie voor hypotheek, een ander soort zakelijke zekerheidsrechten, worden aangevoerd. Ook met hypotheek dient zeer voorzichtig worden omgesprongen. In de commissie was sprake van de eventuele vestiging van een wettelijke hypotheek. Momenteel zijn de voornaamste wettelijke hypotheek (zie lijst Dirix).

Gegeven het voorgaande zou de minister afraden om een voorrecht of een wettelijke hypotheek te voorzien. Spreker meent dat amendement nr. 36 een bijkomende zekerheid verschaft voor de onbetaalde lasten.

— Overgangsbepaling

De minister meent dat de kosten voor een statutenwijziging niet opwegen tegen de transparantie en leesbaarheid van gecoördineerde statuten die aangepast zijn aan de dwingende wetgeving.

Opmerkingen van de leden en gedachtewisseling naar aanleiding van de nota van de regering

À ce propos, le ministre renvoie également aux auditions parlementaires organisées au sein de la commission chargée des problèmes de droit commercial et économique organisées à la Chambre dans le cadre des propositions de loi visant à supprimer les privilèges et les hypothèques du fisc et modifiant la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 en vue d'octroyer un privilège général aux fournisseurs.

Maître Renard, avocat, s'est exprimé en ces termes sur la situation :

'La doctrine et la jurisprudence sont unanimes pour affirmer que notre système juridique connaît trop de privilèges. Une étude, à la fin du siècle dernier, avait démontré qu'il existait dans notre droit plus de 300 privilèges disséminés dans diverses législations de tout type avec la conséquence, d'une part, que l'exercice de ces privilèges s'entrechoque et que d'autre part, en cas de concours créé par la faillite ou la liquidation (d'une personne morale), les créanciers chirographaires (c'est-à-dire ordinaires) n'ont plus aucun espoir de recevoir quoi que ce soit.

Or, faut-il le rappeler, le principe est l'égalité des créanciers, les différents privilèges octroyés par la loi n'ayant été conçus qu'à titre exceptionnel. Notre appareil législatif actuel a donc pour conséquence de faire en sorte que les exceptions annihilent quasiment le principe de base.

Si une réflexion devait être menée à propos des privilèges et hypothèques en droit belge, elle devrait plutôt viser à diminuer le nombre de privilèges que l'augmenter puisque ce faisant, la nouvelle loi n'aurait pour effet que de vider encore plus le principe de l'égalité des créanciers.'

Ce qui vaut pour les privilèges peut, par analogie, être avancé aussi à propos des hypothèques, qui sont un autre type de sûretés réelles. Il convient également de faire preuve d'une grande circonspection à l'égard des hypothèques. La commission a soulevé la question de l'établissement éventuel d'une hypothèque légale. Actuellement, les principales hypothèques sont les hypothèques légales (voir liste d'E. Dirix).

Compte tenu de ce qui précède, je déconseillerais d'instaurer un privilège ou une hypothèque légale. L'amendement n° 36 apporte, selon l'intervenant, une garantie supplémentaire en ce qui concerne les charges impayées.

— Disposition transitoire

Le ministre pense que le coût d'une modification des statuts n'est rien au regard de la transparence et de la lisibilité de statuts coordonnés adaptés à la législation contraignante.

Remarques des membres et échange de vues à la suite de la note du gouvernement

— Het toepassingsgebied

Wat betreft de vergelijking met Nederland, stipt de heer Vandenberghe aan dat men zich bewust moet zijn van het feit dat het Nederlandse recht met betrekking tot het appartementsrecht een ander juridisch technische werkwijze volgt dan het Belgische recht. Het Belgisch recht heeft immers een dualistische invulling, namelijk private kavels waarvoor het privaats eigendomsrecht geldt en gemeenschappelijke delen waarvoor het mede-eigendomsrecht geldt. In Nederland is het appartementsrecht een specifiek zakelijk recht. Dat eigen zakelijk recht kenmerkt zich door het gebruik van private zaken enerzijds en gemeenschappelijke zaken anderzijds.

Verder vraagt spreker zich af of het nodig is dat de wetgever het probleem waarmee de vrederechter van Couvin werd geconfronteerd moet regelen. In elk geval is het geen oplossing de bepalingen toepasselijk te maken op alle onroerende goederen. Er moet steeds een private kavel zijn en op deze kavel dient zich een gebouw te bevinden. De vraag die hierbij rijst is wat de juiste betekenis is van de term « een gebouw ». Spreker verwijst naar de reeds gekende interpretatie van artikel 516 en volgende met betrekking tot bepalingen van onroerende goederen uit de aard, en de evolutie die hiermee gepaard ging. Bij het stemmen van de wet op 1962 van de wet op de ruimtelijke ordening diende men immers een vergunning te hebben om een gebouw op te richten. Toen werd gepoogd het begrip gebouw in de artikelen 516 en volgende van het Burgerlijk Wetboek tegen te stellen aan het begrip gebouw in de wet op de ruimtelijke ordening. De truc van de caravans werd aangewend. Toen heeft de rechtspraak duidelijk gesteld wat men bedoelt onder gebouw. Spreker haalt het voorbeeld aan van een camping waarop de appartementsmede-eigendom perfect kan worden toegepast, gelet op de gemeenschappelijke infrastructuur en private kavels waarop chalets zijn opgericht. Een caravan op zich kan echter geen private kavel vormen en kan onmogelijk losgekoppeld worden van de grond. Bovendien rijst de vraag of de eigenaar van de grond waarop de caravan staat ook de eigenaar van de caravan is. Het is duidelijk dat de begrippen samen moeten worden gelezen. Als de eigenaar van de grond een caravan op de grond zet met de bedoeling dat deze er blijft staan zou de wet wel kunnen worden toegepast.

De minister verwijst opnieuw naar het probleem waarmee de vrederechter te Couvin werd geconfronteerd. Men had verschillende private kavels waarop een bungalow of caravan staat, meer ook bepaalde kavels waarop nooit een caravan of bungalow zou worden geplaatst. De vraag rijst of ook deze onbebouwde percelen onder het toepassingsgebied van het appartementsrecht kunnen vallen.

Ook voor de vrederechter van Veurne rees de vraag of gronden waarop in de toekomst een winkelcentrum

— Champ d'application

En ce qui concerne la comparaison avec les Pays-Bas, M. Vandenberghe relève qu'il faut être conscient du fait que le droit néerlandais des appartements emploie une autre technique juridique que ne le fait le droit belge. En effet, le droit belge fait une distinction entre, d'une part, les lots privatifs auxquels s'applique le droit de propriété privée et, d'autre part, les parties communes qui relèvent du droit de copropriété. Aux Pays-Bas, le droit des appartements est un droit réel spécifique qui se caractérise par l'usage d'éléments privés et d'éléments communs.

L'intervenant se demande aussi s'il est nécessaire que le législateur règle le problème rencontré par le juge de paix de Couvin. En tout cas, appliquer les dispositions en question à tous les biens immobiliers n'est pas une solution. Il faut toujours qu'il y ait un lot privatif sur lequel se trouve un immeuble. La question est de savoir quelle est la signification exacte de la notion d'« immeuble ». L'intervenant renvoie à l'interprétation déjà connue des articles 516 et suivants du Code civil portant sur les définitions des biens immeubles par leur nature, et à l'évolution qui en a résulté. En effet, après le vote de la loi de 1962 sur l'aménagement du territoire, il fallait disposer d'un permis pour pouvoir construire un immeuble. L'on a tenté, à l'époque, de confronter la notion d'immeuble employée aux articles 516 et suivants du Code civil avec la notion qui est utilisée dans la loi sur l'aménagement du territoire. L'astuce des caravanes a été utilisée. La jurisprudence a alors clairement défini ce qu'il convenait d'entendre par « immeuble ». L'intervenant cite l'exemple des campings qui peuvent très bien faire l'objet d'une copropriété d'appartements, compte tenu de l'infrastructure commune et des lots privatifs où sont construits des chalets. Une caravane ne peut cependant pas constituer un lot privatif en soi et ne peut pas être dissociée du terrain. En outre, la question se pose de savoir si le propriétaire du terrain qui accueille la caravane est également le propriétaire de la caravane. Il est évident que les notions doivent être lues conjointement. Si le propriétaire du terrain installe une caravane sur son terrain dans un but permanent, la loi pourrait être appliquée.

Le ministre évoque à nouveau le problème rencontré par le juge de paix de Couvin. Dans cette affaire, le domaine comprenait non seulement des lots privatifs accueillant un bungalow ou une caravane, mais aussi certains lots sur lesquels aucune caravane ou aucun bungalow ne serait jamais installé. La question est de savoir si ces parcelles non bâties peuvent aussi relever du champ d'application du droit des appartements.

Le juge de paix de Furnes s'est aussi demandé si des terrains sur lesquels un centre commercial allait être

zou worden gebouwd moesten bijdragen in de kosten van de mede-eigendom.

De heer Vandenberghe meent dat dit dient te worden bepaald in de basisakte. De basisakte dient dwingend het statuut van de kavels te omschrijven. De persoon die in deze formule van mede-eigendom stapt weet precies waar hij voor staat. Dit moet niet door de wetgever te zijn geregeld.

De minister verwijst naar de beslissing van de vrederechter van Couvin, die oordeelde dat een domein met weekendverblijven niet onder het toepassingsgebied viel van het appartementsrecht, omdat er bepaalde kavels niet bebouwd waren. De basisakte bepaalt inderdaad de private kavels, maar deze kunnen onbebouwd zijn.

De heer Vandenberghe meent dat dit probleem niet door de wetgever moet worden geregeld. Als de betrokkene niet akkoord was met de uitspraak van de vrederechter van Couvin, had hij beroep moeten aantekenen. Het appartementsrecht is toepasselijk op een appartementsgebouw of een groep van gebouwen. Men kan stellen dat onbebouwde onroerende goederen kunnen worden betrokken bij de mede-eigendom zodra op andere private kavels gebouwen zijn opgetrokken. De vraag is welke bestemming wordt gegeven aan onbebouwde kavels. Als het de bedoeling is dat zij later worden bebouwd, kunnen zij worden betrokken in de mede-eigendom. De werking van de mede-eigendom, zoals de bijdrage in de kosten, moet dan wel worden bepaald in de basisakte. Het is niet logisch dat de eigenaars van de niet bebouwde private kavel niet moet bijdragen in alle kosten van de mede-eigendom, zoals de liften in de andere gebouwen, maar dat zij dan wel volledig stemrecht zouden hebben in de algemene vergadering van de mede-eigendom. Dit wordt best allemaal geregeld in de basisakte.

De minister haalt het voorbeeld aan van de « boating docks » in Blankenberge, waar de ligplaats op het water kan worden beschouwd als de privaatieve kavel en de aanlegsteiger als een gemeenschappelijk deel kan worden beschouwd. Kan dit onder het appartementsrecht vallen ?

De heer Vandenberghe meent dat het water in de jachthaven van Blankenberge moeilijk als een privaat eigendom kan worden beschouwd.

De minister meent dat hetzelfde fenomeen zich zou kunnen voordoen op een privé vijver. Wat als daar dan een gemeen aanlegsteiger wordt gebouwd ?

De heer Vandenberghe antwoordt dat de private kavel gebouwd moet zijn of bestemd om gebouwd te zijn. Aldus kan in het aangehaalde voorbeeld het appartementsrecht niet van toepassing zijn. In onze optie van mede-eigendomsrecht is er steeds sprake van een gebouwde private kavel; de verplichte mede-

construit, devaient donner lieu à une contribution dans les frais de la copropriété.

M. Vandenberghe pense que cette question doit être réglée dans l'acte de base. Celui-ci doit obligatoirement déterminer le statut des lots. Celui qui entre dans cette formule de copropriété sait parfaitement ce qui l'attend. Cet aspect ne doit pas être réglé par le législateur.

Le ministre renvoie à la décision du juge de paix de Couvin qui avait estimé qu'un domaine abritant des résidences secondaires ne relevait pas du champ d'application du droit des appartements dès lors que certains lots n'étaient pas bâtis. L'acte de base définit effectivement les lots privatifs, mais ceux-ci peuvent être non bâtis.

M. Vandenberghe juge que ce problème ne doit pas être réglé par le législateur. Si l'intéressé n'était pas d'accord avec le verdict du juge de paix de Couvin, il aurait dû interjeter appel. Le droit des appartements est applicable aux immeubles à appartements ou aux groupes d'immeubles. On peut affirmer que des biens immobiliers non bâtis peuvent être intégrés à la copropriété dès lors que des immeubles ont été construits sur d'autres lots privatifs. La question est de savoir quelle est l'affectation prévue des lots non bâtis. Si le but est qu'ils soient bâtis ultérieurement, ils peuvent intégrer la copropriété. C'est l'acte de base qui doit cependant définir le fonctionnement de la copropriété, en ce qui concerne la contribution aux frais par exemple. Il n'est pas logique que les propriétaires des lots privatifs non bâtis ne doivent pas contribuer à tous les frais de la copropriété, tels que les ascenseurs dans les autres bâtiments, alors qu'ils ont un droit de vote complet lors de l'assemblée générale de la copropriété. Tous ces aspects devraient de préférence être réglés dans l'acte de base.

Le ministre cite l'exemple des « boating docks » à Blankenberge, où le poste à quai peut être considéré comme une partie privative et les pontons d'accostage comme une partie commune. Ce type d'installation peut-il relever du droit des appartements ?

M. Vandenberghe juge que l'eau dans le port de plaisance de Blankenberge peut difficilement être considérée comme une propriété privée.

Selon le ministre, le même phénomène pourrait se produire sur un étang privé. Qu'advierait-il si l'on y construisait un appontement commun ?

M. Vandenberghe répond que le lot privatif doit être bâti ou destiné à être bâti. Par conséquent, le droit des appartements ne peut pas trouver à s'appliquer dans l'exemple cité. Notre système du droit de copropriété suppose toujours la présence d'un lot privatif bâti. La copropriété forcée est nécessaire, à titre accessoire,

eigendom is, ten titel van bijzaak, noodzakelijk om gebruik te maken van een gebouw of een groep van gebouwen, niet van een onroerend goed. De verplichte mede-eigendom dient tot de exploitatie van de private kael die een gebouw is. Niet alle constructies van mede-eigendom zijn appartementsrecht.

De minister verwijst ten slotte naar de verkoop op plan.

De heer Vandenberghe antwoordt dat het appartementsrecht uiteraard van toepassing zal zijn bij de verkoop op plan van een appartement, maar dat dit slechts kan ontstaan na de splitsing van de kavels.

— Overschrijving van de akten uitsluitend op naam van de vereniging van mede-eigenaars (artikel 4 B)

De heer Vandenberghe stipt aan dat de minister van Financiën bij circulaire een opdracht heeft gegeven aan de hypotheekbewaarder. Dit doet vragen rijzen, aangezien men zich beter tot de wetgever wendt indien het de bedoeling is publiciteit te geven aan derden. Spreker heeft er reeds op gewezen dat de discussie over de informatisering, en de belofte ervan, reeds sinds de legislatuur van 1991-1995 aan de gang is. Een goed overzicht van de burgerlijke stand van het gebouw en de toestand ervan zou immers veel problemen oplossen.

De minister verduidelijkt dat het tekstvoorstel ertoe strekt de repertoriëring van de verrichtingen betreffende de gemene delen in het register van de eigenaars op te heffen. Zo niet moet de notaris bij een overschrijving betreffende een gebouw met driehonderd appartementen, de identiteit van de 300 eigenaars vermelden. Dit geeft weinig zekerheid naar de publiciteit toe. Aldus lijkt het beter uitdrukkelijk te stellen dat de akten in verband met de gemeenschappelijke delen uitsluitend worden overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

De heer Vandenberghe deelt de bezorgdheid van de regering, maar meent dat moet worden nagedacht over de voorgestelde bepaling. Volstaat het dat de notaris verwijst naar de rechtspersoon bij bijvoorbeeld akten die de vervreemding van de private kavels tot gevolg hebben, zonder de identificatie van alle mede-eigenaars?

— Bepaling van het aandeel van elke privativeve kavel in de gemeenschappelijke delen

Er worden geen opmerkingen geuit over de voorgestelde tekst.

— De deelvereniging

Er wordt verwezen naar de bespreking van de artikelen 6/1 en 6/2 en de amendementen 96 en 97 (zie hieronder).

pour utiliser un immeuble ou un groupe d'immeubles, pas un bien immobilier. La copropriété forcée sert à exploiter le lot privatif qu'est un immeuble. Toutes les constructions de la copropriété ne relèvent pas du droit des appartements.

Le ministre évoque enfin la vente sur plan.

M. Vandenberghe répond que le droit des appartements sera bien entendu applicable à la vente sur plan d'un appartement, mais que ce droit ne peut être institué qu'après la scission des lots.

— Transcription des actes au nom exclusif de l'association des copropriétaires (article 4 B)

M. Vandenberghe souligne que le ministre des Finances a attribué par circulaire une mission au conservateur des hypothèques. Cette démarche soulève des questions étant donné qu'il vaut mieux s'adresser au législateur lorsque l'objectif est d'assurer une publicité vis-à-vis des tiers. L'intervenant a déjà souligné que la discussion à propos de l'informatisation (et la promesse faite à ce sujet) dure depuis la législature 1991-1995. Il est vrai qu'un bon aperçu de l'état civil du bâtiment et de sa situation résoudrait de nombreux problèmes.

Le ministre précise que la proposition de texte vise à supprimer l'obligation de répertorier dans le registre des propriétaires les opérations concernant les parties communes. À défaut, lors d'une transcription concernant un immeuble de trois cents appartements, le notaire se doit de mentionner l'identité des trois cents propriétaires. Cette solution ne garantit pas une sécurité suffisante en termes de publicité. Il semble donc préférable de prévoir explicitement que les actes relatifs aux parties communes sont transcrits exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

M. Vandenberghe partage les préoccupations du gouvernement mais pense qu'il faut bien réfléchir à la disposition proposée. Suffit-il que le notaire fasse seulement référence à la personne morale, par exemple dans le cas d'actes entraînant l'aliénation des lots privés, sans identifier tous les copropriétaires?

— Détermination de la quote-part de chaque lot privatif dans les parties communes

Le texte proposé ne donne lieu à aucune observation.

— La sous-indivision

Il est fait référence à la discussion des articles 6/1 et 6/2 et aux amendements 96 et 97 (*cf. infra*).

— Optreden in rechte van de vereniging van mede-eigenaars

De heer Vandenberghe verwijst naar amendement nr. 84 (stuk Senaat, nr. 4-1409/6) dat het recht van de vereniging van mede-eigenaars om in rechte op te treden verduidelijkt.

Spreker wenst de bepaling te schrappen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt beschouwd als bewaarder van de zaak (artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek) of als eigenaar (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek). Het gaat immers niet op een procedureprobleem op te lossen met een inhoudelijke regel. Men moet dus een procedureregule vinden.

Het amendement strekt ertoe artikel 577-5, § 1, als volgt te vervangen: « Voor vorderingen die exclusief betrekking hebben op gemeenschappelijke delen, heeft de vereniging van mede-eigenaars de bevoegdheid en hoedanigheid om in rechte op te treden voor rekening van de mede-eigenaars, waarbij de mede-eigenaars vrijgesteld worden om ieder afzonderlijk op te treden.

De syndicus heeft de hoedanigheid om in rechte op te treden, zowel als eiser als verweerder, zelfs tegen enkele mede-eigenaars; met name kan hij optreden, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, ter vrijwaring van alle rechten met betrekking tot het gebouw of de groep van gebouwen.

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

— De taalwetgeving

De heer Vandenberghe vraagt of het normaal is dat men de overschrijving van de authentieke akte bij de hypotheekbewaarder om publiciteit te verlenen tegenover derden zomaar in elke mogelijke taal zou kunnen doen. De bedoeling van de overschrijving is dat de burgers het statuut kunnen kennen van het gebouw.

Zodra er een procedure komt en men wil dagvaarden moet men in ieder geval de vertaling hebben.

Spreker meent dat het gebruik der talen voor authentieke akten moet worden bekeken. Een vertaling zou in elk geval nodig zijn.

— Overgangsbepaling

De minister voegt eraan toe dat de kosten voor statutenwijziging wettelijk zijn bepaald en 75 tot 375 euro bedragen. Uiteraard impliceren statutenwijzigingen ook een coördinatie, wat bijkomende notariskosten met zich zal meebrengen. Ook zijn er de kosten van de overschrijving. Het is echter belangrijk een

— Droit de l'association des copropriétaires d'agir en justice

M. Vandenberghe fait référence à l'amendement n° 84 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) qui précise le droit de l'association des copropriétaires d'agir en justice.

L'intervenant souhaite supprimer la disposition en vertu de laquelle l'association des copropriétaires est considérée en tant que gardienne de la chose (article 1384 du Code civil) ou en tant que propriétaire (article 1386 du Code civil). Il est en effet inconcevable que l'on résolve un problème de procédure par une règle de fond. Il faut donc trouver une règle de procédure.

L'amendement vise à remplacer l'article 577-5, § 1^{er}, par la disposition suivante: « En ce qui concerne les actions portant exclusivement sur les parties communes, l'association des copropriétaires a compétence et qualité pour agir en justice pour le compte des copropriétaires, ce qui dispense les copropriétaires d'agir chacun séparément.

Le syndic a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'immeuble ou au groupe d'immeubles.

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

— Législation linguistique

M. Vandenberghe demande s'il est normal que l'on puisse simplement effectuer dans n'importe quelle langue la transcription de l'acte authentique auprès du conservateur des hypothèques afin d'en assurer la publicité vis-à-vis des tiers. L'objectif de la transcription est que les citoyens puissent connaître le statut du bâtiment.

Il faut en tout cas avoir la traduction dès l'instant où l'on souhaite introduire une procédure ou lancer citation.

L'intervenant estime qu'il faut prendre en compte l'emploi des langues pour les actes authentiques. Une traduction serait en tout cas nécessaire.

— Disposition transitoire

Le ministre ajoute que le coût d'une modification des statuts est fixé par la loi et varie entre 75 et 375 euros. Bien entendu, les modifications apportées aux statuts impliquent également une coordination, ce qui entraînera un supplément de frais de notaire. Il y a également un coût à payer pour la transcription. Il est

afweging te maken tussen de te maken kosten en het voordeel dat de verschillende mede-eigenaars zullen halen uit een statutenwijziging. Misschien zijn deze kosten ook relatief ten aanzien van de kosten die nu reeds dienen te worden gedragen door de individuele mede-eigenaars.

Mevrouw Taelman stipt aan dat de wet dwingende bepalingen bevat.

De minister blijft erbij dat een zekere coördinatie toch misschien is aangewezen.

De heer Vandenberghe meent dat de keuze zou kunnen worden overgelaten aan de algemene vergadering van mede-eigenaars om deze coördinatie al dan niet bij notariële akte te verrichten. De basisakte is er vooral op gericht te bepalen wat de private en de gemene delen zijn. Hieraan wordt niets gewijzigd.

De minister verwijst naar de mogelijke bepalingen met betrekking tot de deelverenigingen in de basisakte.

De heer Vandenberghe beaamt dat in het geval van de oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid een statutenwijziging zich opdringt.

De bepalingen met betrekking tot de mede-eigendom zijn van dwingend recht en moeten uiteraard worden ingelezen. Uiteraard vormt de inlezing door een notaris een betere juridische waarborg. Het kan echter worden overgelaten aan de algemene vergadering te beslissen of een notariële akte al dan niet aangewezen is. Op termijn moeten de basisakten wel worden gemoderniseerd.

Er zal nog moeten worden nagedacht over een amendement.

VII. TWEDE ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1

Er zijn geen opmerkingen over dit artikel.

Artikel 2

Met betrekking tot de problematiek van de deelvereniging verwijst de heer Vandenberghe c.s. naar zijn amendementen ter zake. Amendement nr. 73 is het basisamendement en zijn amendement nr. 125 (stuk Senaat, 4-1409/ 8) op artikel 5 is een precisering.

Amendement nr. 73 wil verhinderen dat men deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid opricht als de materiële verantwoording ontbreekt, bijvoorbeeld voor 2 kavels.

cependant important de mettre en balance les coûts à supporter et l'avantage que les différents copropriétaires tireront d'une modification des statuts. Ces coûts sont peut-être également relatifs par comparaison avec ceux que les copropriétaires individuels doivent d'ores et déjà supporter.

Mme Taelman souligne que la loi contient des dispositions impératives.

Le ministre maintient qu'une certaine coordination est peut-être quand même préférable.

M. Vandenberghe estime qu'on pourrait laisser à l'assemblée générale des copropriétaires le choix d'effectuer ou non cette coordination par acte notarié. L'acte de base vise avant tout à préciser quelles sont les parties privées et les parties communes. L'on ne change rien à ce niveau.

Le ministre se réfère aux dispositions éventuelles concernant les sous-indivisions dans l'acte de base.

M. Vandenberghe reconnaît qu'une modification des statuts s'impose en cas de constitution de sous-indivisions dotées de la personnalité juridique.

Les dispositions qui se rapportent à la copropriété sont impératives et il doit bien entendu en être donné lecture. Il va de soi que la lecture par un notaire offre de meilleures garanties juridiques. L'on peut toutefois laisser à l'assemblée générale le soin de décider s'il est indiqué ou non d'établir un acte notarié. À terme, les actes de base devront bien être modernisés.

Il faudra encore réfléchir à un amendement.

VII. DEUXIÈME DISCUSSION DES ARTICLES

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas d'observation.

Article 2

En ce qui concerne la problématique de l'association partielle, M. Vandenberghe et consorts renvoient à leurs amendements y afférents. L'amendement n° 73 est l'amendement de base et l'amendement n° 125 (doc. Sénat, 4-1409/8), qui porte sur l'article 5, vise à apporter des précisions.

L'amendement n° 73 vise à empêcher la création d'associations partielles dotées de la personnalité juridique en l'absence de critère matériel susceptible de la justifier, par exemple lorsque le nombre de lots s'élève à deux.

Amendement nr. 92

Mevrouw Defraigne c.s. dient amendement nr. 92 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/7), dat een subamendement is op amendement nr. 73 van de heer Vandenberghe c.s.. De indieners menen dat het beter is in de Franse tekst de woorden « copropriété principale » en « copropriété secondaire » te gebruiken in plaats van de woorden « d'indivision principale » en « sous-indivision ».

Amendement nr. 90

Mevrouw Defraigne c.s. dient amendement nr. 90 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/7), dat de twee voorgestelde leden onder A), die het toepassingsgebied van de mede-eigendom bepalen, wil vervangen. De beginselen betreffende de gedwongen mede-eigendom zouden van toepassing zijn op ieder gebouw of iedere groep van gebouwen, maar ook op de onroerende gehelen die, behalve gemeenschappelijke delen, al dan niet bebouwde percelen bevatten, waarop privatieve eigendomsrechten gelden.

Amendement nr. 112

Mevrouw Taelman c.s. dient amendement nr. 112 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/8) dat ertoe strekt letter A te doen vervallen en teruggaat naar het oorspronkelijk artikel 577-3.

De hoofddienstster verwijst naar de schriftelijke verantwoording van het amendement.

Amendement nr. 113

Mevrouw Taelman c.s. dient amendement nr. 113 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/8) dat ertoe strekt een algemene bevoegdheidsbepaling op te nemen in artikel 577-3, vierde lid, luidende: « De basisakte kan voorzien in de oprichting van deelverenigingen voor gebouwen of groepen van gebouwen die slechts dienen voor twee of meer privatieve kavels, maar niet voor alle, waarbij deze deelverenigingen enkel bevoegd kunnen zijn voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen die enkel dienstig zijn voor de betrokken deelvereniging, met dien verstande dat de hoofdvereniging van mede-eigenaars exclusief bevoegd blijft voor alle gemeenschappelijke delen die dienstig zijn voor het geheel van de medeëigendom en voor de beslissingen die een weerslag hebben op de rechten welke die van de betrokken deelvereniging van mede-eigenaars overstijgen. De artikelen 577-3 en volgende zijn van toepassing op deze deelverenigingen ».

Amendement n° 92

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 92 (doc. Sénat, n° 4-1409/7) qui est un sous-amendement à l'amendement n° 73 de M. Vandenberghe et consorts. Les auteurs estiment qu'il est préférable d'utiliser les notions de « copropriété principale » et de « copropriété secondaire » en lieu et place des notions « d'indivision principale » et de « sous-indivision ».

Amendement n° 90

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 90 (doc. Sénat, n° 4-1409/7) qui vise à remplacer les deux alinéas proposés au A) définissant le champ d'application de la copropriété. Les principes relatifs à la copropriété forcée s'appliqueraient à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis mais également aux ensembles immobiliers qui, outre des parties communes, comportent des parcelles bâties ou non, qui font l'objet d'un droit de propriété privatif.

Amendement n° 112

Mme Taelman et consorts déposent l'amendement n° 112 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) qui vise à supprimer la lettre A) et renvoie à l'article 577-3 original du Code civil.

L'auteur principale renvoie à la justification écrite de l'amendement.

Amendement n° 113

Mme Taelman et consorts déposent l'amendement n° 113 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) qui vise à insérer, dans l'article 577-3, alinéa 4, une clause générale de compétence rédigée comme suit : « L'acte de base peut prévoir la constitution d'associations partielles pour des bâtiments ou groupes de bâtiments qui ne servent qu'à deux ou plusieurs lots privatifs, mais pas à tous, ces associations partielles ne pouvant être compétentes que pour les parties communes particulières indiquées dans l'acte de base qui ne sont utiles que pour l'association partielle concernée, étant entendu que l'association principale des copropriétaires demeure exclusivement compétente pour toutes les parties communes qui servent à la totalité de la copropriété et pour les décisions qui ont un effet sur les droits qui dépassent ceux de l'association partielle des copropriétaires concernés. Les articles 577-3 et suivants s'appliquent à ces associations partielles. »

De heer Vandenberghe kan niet akkoord gaan met de idee van het amendement nr. 113 waarbij de oprichting van een deelvereniging mogelijk wordt indien er twee of meer privaatieve kavels zijn.

De minister meent dat er inhoudelijk geen groot verschil is tussen het voorstel van de heer Vandenberghe (zie *infra*, amendement nr. 125 op artikel 5) en dat van amendement nr. 113. Wel vindt hij het beter de algemene regeling over deelverenigingen op te nemen in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, in plaats van bepalingen op te nemen zowel in artikel 577-3 als in artikel 577-5/1.

Zo volstaat het volgens spreker te verwijzen naar artikel 577-3, dat een soort kapstok biedt, in plaats van uitdrukkelijk in artikel 577-5/1 te moeten bepalen dat de deelverenigingen pas rechtspersoonlijkheid verkrijgen na overschrijving in de registers van het hypotheekkantoor.

Spreker meent dat men niet al te snel zal overgaan tot het creëren van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid als er slechts twee privaatieve kavels zijn. Het is aan de mede-eigendom zelf om te oordelen hoe zij hun interne werking organiseren.

De bepaling waarbij men stelt dat de deelverenigingen enkel bevoegd zijn voor de in de basisakte aangeduide particulier gemene delen die enkel dienstig zijn voor de betrokken deelvereniging, met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de gemeenschappelijke delen, blijft behouden in het voorstel van de regering, maar wordt in artikel 577-3, vierde lid opgenomen.

Middels het amendement nr. 113 wordt geregeld dat de basisakte van de hoofdvereniging de oprichting van één of meer deelverenigingen kan voorzien. Samen met dit principe dienen de bevoegdheden alsook het voorwerp van deze deelvereniging te worden verankerd. Deze deelverenigingen kunnen enkel bevoegd zijn voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen die enkel dienstig zijn voor de betrokken deelvereniging, met dien verstande dat de hoofdvereniging van mede-eigenaars exclusief bevoegd blijft voor alle gemeenschappelijke delen die dienstig zijn voor het geheel van de mede-eigendom en voor de beslissingen die een weerslag hebben op de rechten welke die van de betrokken deelvereniging van mede-eigenaars overstijgen. Immers voorkomt men op een dergelijke manier bevoegdheidsconflicten. Mochten er zich toch problemen voordoen, is het uiteraard de bevoegdheid van de vrederechter om te oordelen. Deze verankering is een antwoord op de opmerking van de Raad van State dat een regeling dient te worden voorzien voor bevoegd-

M. Vandenberghe déclare ne pas pouvoir marquer son accord sur le contenu de l'amendement n° 113 qui permet la création d'une association partielle lorsqu'il y a deux ou plusieurs lots privatifs.

Le ministre est d'avis que sur le fond, il n'y a pas de différence majeure entre la proposition de M. Vandenberghe (voir *infra*, amendement n° 125 à l'article 5) et celle de l'amendement n° 113. Il estime toutefois qu'il serait préférable d'insérer la réglementation générale relative aux associations partielles dans l'article 577-3 du Code civil plutôt que de faire figurer les dispositions à la fois dans l'article 577-3 et dans l'article 577-5/1.

Aussi l'intervenant estime-t-il que l'on peut se contenter de renvoyer à l'article 577-3 — qui sert en quelque sorte de point de départ — au lieu de préciser explicitement dans l'article 577-5/1 que les associations partielles ne sont dotées de la personnalité juridique qu'à partir de la transcription dans les registres du bureau des hypothèques.

L'intervenant est d'avis que s'il n'y a que deux lots privatifs, on aura sans doute moins vite tendance à créer des associations partielles dotées de la personnalité juridique. C'est à la copropriété elle-même qu'il appartient de décider de la manière dont elle organise son fonctionnement interne.

La disposition qui prévoit que les associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières indiquées dans l'acte de base qui ne sont utiles que pour l'association partielle concernée, étant entendu que l'association principale demeure exclusivement compétente pour les parties communes, est maintenue dans la proposition du gouvernement mais est reprise dans l'article 577-3, alinéa 4.

L'amendement n° 113 permet que l'acte de base de l'association principale puisse prévoir la constitution d'une ou de plusieurs associations partielles. Outre ce principe, il faut ancrer aussi les compétences et l'objet de cette association partielle. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes spécialement indiquées dans l'acte de base qui ne servent qu'à l'association partielle concernée, étant entendu que l'association principale des copropriétaires demeure exclusivement compétente pour toutes les parties communes qui sont utiles à l'ensemble de la copropriété et pour les décisions qui ont un effet sur les droits qui dépassent ceux de l'association partielle des copropriétaires concernée. De cette manière, les conflits de compétence peuvent être évités. Si des problèmes devaient survenir malgré tout, c'est bien entendu au juge de paix qu'il reviendrait de statuer. L'ancrage proposé est une réponse à l'observation du Conseil d'État selon laquelle il convient de prévoir une réglementation pour régler les conflits de compétence et le rapport entre les droits des copropriétaires de

heidsconflicten en voor een regeling over de verhouding van de rechten van de mede-eigenaars van de hoofdvereniging en de mede-eigenaars van de deelvereniging.

De bepalingen van 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op deze deelvereniging. Dit betekent dat er voor de deelvereniging overeenkomstig artikel 577-4, § 1, een basisakte en een reglement van mede-eigendom moet worden opgesteld (door de hoofdvereniging *cf. infra*). Deze statuten dienen ingevolge artikel 577-5 te worden overgeschreven alvorens de deelvereniging rechtspersoonlijkheid kan verkrijgen. Uiteraard dient in dit kader ook aan de andere voorwaarden te voldaan.

In concreto betekent dat voor nog op te richten gebouwen de basisakte kan voorzien in de oprichting van deelverenigingen. Dit impliceert eveneens dat er statuten voor die deelvereniging worden opgemaakt. Nadat de betreffende deelvereniging rechtspersoonlijkheid heeft verkregen kan zij zelf deze statuten wijzigen doch met eerbiediging van de algemene principes die in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen. Wat betreft bestaande gebouwen of groepen van gebouwen die hieromtrent niets hebben voorzien of reeds wel iets hebben voorzien, doch strijdig met de nieuwe wet (situaties voor de wet van 1994), dient de algemene vergadering van de hoofdvereniging dezelfde beslissingen te nemen met de daartoe voorziene meerderheid.

De heer Vandenberghe kan niet instemmen met het feit dat de oprichting van een deelvereniging louter aan conventionele voorwaarden wordt gekoppeld. Er moet een objectieve materiële reden zijn om een deelvereniging te creëren. Het bestaan van twee verschillende kavels kan hiervoor niet volstaan. Dit zou betekenen dat men, per hypothese, een deelvereniging zou kunnen oprichten zodra er een mede-eigendom is. De bedoeling van de deelvereniging is dat een substructuur materieel verantwoord is, omwille van de omvang van het aantal appartementen of omwille van de precieze lokalisatie van de groepen van gebouwen. Spreker wil dit uitdrukkelijk opnemen in de tekst en is van oordeel dat de woorden « twee of meer privatieve kavels » geen uitdrukking geeft aan deze materiële voorwaarde.

Een tweede punt betreft de plaats van de bepaling. Spreker stipt aan dat men ook een feitelijke deelvereniging kan hebben, een feitelijk bestuur ten aanzien van de particulier gemene delen zonder rechtspersoonlijkheid. Als men de definitie plaatst in artikel 577-3 gaat men uit van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid. Een aanpassing van artikel 577-4 is nodig. Hij verwijst naar zijn amendement nr. 127 (stuk senaat nr. 4-1409/8) op artikel 4.

l'association principale et les copropriétaires de l'association partielle.

Les dispositions des articles 577-3 et suivants du Code civil sont applicables à cette association partielle. Cela signifie que conformément à l'article 577-4, § 1^{er}, un acte de base et un règlement de copropriété doivent être rédigés pour l'association partielle (par l'association principale *cf. infra*). Par suite de l'article 577-5, ces statuts doivent être transcrits avant que l'association partielle ne puisse acquérir la personnalité juridique. Dans ce cadre, il doit bien entendu aussi être satisfait aux autres conditions.

Concrètement, cela signifie que pour les bâtiments qui doivent encore être érigés, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles. Cela implique aussi que des statuts soient rédigés pour cette association partielle. Après que l'association partielle concernée a acquis la personnalité juridique, elle peut modifier elle-même ses statuts, mais dans le respect des principes généraux qui sont repris à l'article 577-3 du Code civil. En ce qui concerne les bâtiments ou les groupes de bâtiments existants qui n'ont rien prévu à cet effet ou qui ont déjà prévu quelque chose mais contraire à la nouvelle loi (situations antérieures à la loi de 1994), l'assemblée générale de l'association principale doit prendre les mêmes décisions à la majorité prévue à cet effet.

M. Vandenberghe déclare ne pas pouvoir marquer son accord sur le fait que la création d'une association partielle soit soumise simplement à des conditions conventionnelles. Il faut une raison matérielle objective pour créer une association partielle. L'existence de deux lots distincts ne suffit pas à cet effet. Cela signifierait que, par hypothèse, on pourrait créer une association partielle dès qu'il y a une copropriété. Par la création d'une association partielle on vise à rendre une sous-structure matériellement responsable, et ce en raison du nombre d'appartements ou de la localisation précise des groupes de bâtiments. L'intervenant souhaite que cela soit mentionné explicitement dans le texte et estime que les mots « deux ou plusieurs lots privés » ne traduisent pas cette condition matérielle.

Un deuxième point concerne la place de la disposition. L'intervenant souligne que l'on peut aussi avoir une association partielle de fait, c'est-à-dire une entité qui assure de fait la gestion des parties communes particulières mais sans avoir la personnalité juridique. Si l'on inscrit la définition dans l'article 577-3, on part du principe qu'il s'agit d'associations partielles dotées de la personnalité juridique. Une adaptation de l'article 577-4 est nécessaire. Il renvoie à son amendement n° 127 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) à l'article 4.

De wet van 1994 had de hypothese van particulier gemene delen onder ogen genomen, maar niet uitgewerkt. Dit betekent dat de particulier gemene delen enkel en alleen in de feiten tot de besluitvorming leiden van degenen die er rechten over hebben, zonder echter aanleiding te geven tot een eigen rechtspersoon. Spreker meent dus dat men een rechtspersoon kan oprichten voor deelverenigingen, maar ook met de werking van de particulier gemene delen een feitelijke tussenvorm kan zoeken van beheer, die tot oplossingen kan leiden.

Mevrouw Taelman besluit dat de heer Vandenberghe het amendement nr. 113 wil verfijnen. Een materieel criterium moet volgens hem worden ingebouwd. Enerzijds moeten er meer dan 20 kavels zijn, en niet twee of meer, en anderzijds moet het gaan om een groep van gebouwen of moet, bij één gebouw, een duidelijk fysieke scheiding zichtbaar zijn.

Spreekster vindt minimum van 20 kavels een nogal arbitrair criterium. Misschien vormt de groep van gebouwen of de duidelijk zichtbare scheiding een compromis.

De heer Vandenberghe werpt op dat een compromis er misschien kan in bestaan de ratio legis in de tekst in te schrijven, namelijk de aanwezigheid van voldoende onderscheiden particulier gemene delen die de oprichting van de rechtspersoon verantwoorden, en dit met het oog op een beter bestuur van de mede-eigendom. De praktijk kan dan dit criterium verder invullen.

Wat de feitelijke deelvereniging betreft, verwijst de minister naar amendement nr. 123 van mevrouw Taelman c.s. op artikel 9 (stuk Senaat, nr. 4-1409/8).

Amendement nr. 128

Ten gevolge van de bespreking dient Mw Taelman c.s. amendement nr. 128 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/8) dat amendement nr. 113 vervangt. Amendement nr. 128 strekt ertoe artikel 577-3 aan te vullen met het volgende lid «De basisakte kan in geval de hoofdvereniging bestaat uit meer dan twintig kavels, voorzien in de vorming van deelverenigingen per gebouw bij een groep van gebouwen of in geval in een gebouw een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, per onderdeel van het gebouw. Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De artikelen 577-3 en volgende zijn van toepassing op deze deelverenigingen.»

Dans le cadre de la loi de 1994, on avait envisagé l'hypothèse des parties communes particulières, mais on ne l'avait pas développée. Cela signifie que, dans les faits, seules les personnes ayant des droits sur les parties communes particulières sont habilitées à prendre des décisions les concernant et ce, sans que cela ne donne lieu à la création d'une personne morale propre. L'intervenant estime dès lors que l'on pourrait créer une personne morale pour des associations partielles mais que l'on pourrait aussi créer une structure intermédiaire de fait pour assurer la gestion des parties communes particulières.

Mme Taelman en conclut que M. Vandenberghe souhaite affiner l'amendement n° 113. Ce dernier est d'avis qu'il fait insérer un critère matériel. D'une part, il doit y avoir plus de 20 lots — et non deux ou plus — et, d'autre part, il doit s'agir d'un groupe de bâtiments ou — s'il s'agit d'un bâtiment unique — il doit y avoir une séparation physique clairement visible.

L'intervenante estime que le nombre de 20 lots minimum est un critère qui présente un caractère assez arbitraire. On pourrait peut-être réaliser un compromis en fixant comme critère le groupe de bâtiments ou la séparation clairement visible.

M. Vandenberghe rétorque que le compromis pourrait consister à inscrire la ratio legis dans la loi, à savoir la présence d'un nombre suffisant de parties communes particulières qui justifient la création de la personne morale et ce, en vue de garantir une meilleure gestion de la copropriété. Ce critère pourrait être affiné ultérieurement au regard de la pratique.

En ce qui concerne l'association partielle de fait, le ministre renvoie à l'amendement n° 123 de Mme Taelman et consorts à l'article 9 (doc. Sénat, n° 4-1409/8).

Amendement n° 128

À la suite de la discussion, Mme Taelman et consorts déposent l'amendement n° 128 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) qui remplace l'amendement n° 113. L'amendement n° 128 vise à compléter l'article 577-3 par l'alinéa suivant: «Si l'indivision principale comprend plus de vingt lots, l'acte de base peut prévoir la création de sous-indivisions par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces sous-indivisions ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577-3 et suivants sont applicables à ces sous-indivisions.»

Mevrouw Taelman preciseert dat de bedoeling van het amendement vooral is de materiële criteria in te voegen, met name meer dan twintig kavels bij een groep van gebouwen of, bij een gebouw, een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen.

Amendement nr. 132

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 132 in (stuk Senaat, 4-1409/8) dat de woorden «meer dan twintig kavels» in amendement nr. 128 vervangt door de woorden «twintig kavels of meer».

Artikel 3

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 4

Amendement nr. 121

Mevrouw Taelman c.s. dient amendement nr. 121 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/8) dat ertoe strekt het voorgestelde lid onder letter C) te vervangen door wat volgt: «De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, landmeter, architect of een vastgoedmakelaar. Dit verslag wordt opgenomen in de statuten.»

Amendement nr. 127

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 127 in (stuk Senaat, nr. 1409/8) dat ertoe strekt het eerste zinsdeel van het voorgestelde lid onder letter C) te vervangen door wat volgt: «De basisakte moet de beschrijving bevatten van het onroerend geheel, van de privatieve en de bijzondere en algemene gemeenschappelijke delen en de bepaling van het van het aandeel van de algemene gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief deel is verbonden, daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan en de bepaling van het aandeel in de bijzonder gemeenschappelijke gedeelten dat aan bepaalde privatieve delen is verbonden, daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan.»

De minister steunt amendement nr. 121.

Mme Taelman précise que l'amendement vise surtout à introduire le critère matériel : plus de vingt lots dans un groupe d'immeubles ou, dans un immeuble, une séparation physique en éléments clairement distincts.

Amendement n° 132

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 132 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) qui tend à remplacer, dans l'amendement n° 128, les mots «plus de vingt lots» par les mots «vingt lots ou plus».

Article 3

Cet article n'appelle pas d'observations.

Article 4

Amendement n° 121

Mme Taelman et consorts déposent l'amendement n° 121 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) qui vise à remplacer l'alinéa proposé au C) par ce qui suit : «L'acte de base comprend la description de l'immeuble entier et des parties privatives et communes, ainsi que la détermination de la quotité des parties communes qui est liée à chaque partie privative, détermination pour laquelle il est tenu compte de la valeur respective de ces parties qui est fixée en fonction de la superficie au sol nette, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, géomètre, architecte ou agent immobilier. Ce rapport est repris dans les statuts.»

Amendement n° 127

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 127 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) qui vise à remplacer la première phrase de l'alinéa proposé au C) par ce qui suit : «L'acte de base doit comprendre la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et des parties communes particulières et générales, la fixation de la quote-part des parties communes générales afférente à chaque partie privative, compte tenu de leur valeur respective, et la fixation de la quote-part des parties communes particulières afférente à certaines parties privatives, compte tenu de leur valeur respective.»

Le ministre soutient l'amendement n° 121.

Artikel 5

Amendement nr. 114

Mevrouw Taelman c.s. dient amendement nr. 114 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/8) dat ertoe strekt het artikel te doen vervallen aangezien alle bepalingen betreffende de deelvereniging worden opgenomen in artikel 577-3 en niet onder artikel 577-4 te worden geregeld.

Amendement nr. 91

Mevrouw Defraigne c.s. dient amendement nr. 91 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/7), dat ertoe strekt artikel 5 te vervangen. De indieners stellen voor om in het Burgerlijk Wetboek een onderafdeling in te voegen die de kwestie van de subonderverdeeldheden regelt.

Amendement nr. 125

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 125 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/8) dat ertoe strekt het voorgestelde artikel 577-5/1 te vervangen.

«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.

De voornoemde deelverenigingen verkrijgen pas rechtspersoonlijkheid na overschrijving in de registers van het hypotheekkantoor.

De deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de particulier gemeenschappelijke delen, ledere deelvereniging is samengesteld uit alle mede-eigenaars die aandeel hebben in de particulier gemeenschappelijke delen.

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

De in artikel 577-3 en volgende opgenomen bepalingen zijn van toepassing op de deelverenigingen. De statuten kunnen de werkingsregels van de deelverenigingen vaststellen.» »

De minister verwijst naar de bespreking van artikel 2. Hij vindt het beter de algemene regeling over deelverenigingen op te nemen in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, in plaats van bepalingen op te nemen zowel in artikel 577-3 als in artikel 577-5/1.

Article 5

Amendement n° 114

Mme Taelman et consorts déposent l'amendement n° 114 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) qui tend à supprimer l'article en question, en raison du fait que toutes les dispositions relatives aux sous-indivisions sont prévues à l'article 577-3 et que celles-ci ne doivent pas être régies par l'article 577-4.

Amendement n° 91

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 91 (doc. Sénat, n° 4-1409/7) visant à remplacer l'article 5. Les auteurs proposent d'insérer dans le Code civil une sous-section réglant la question des copropriétés secondaires.

Amendement n° 125

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 125 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) qui vise à remplacer l'article 577-5/1 proposé.

«Dans le même Code, il est inséré un article 577-5/1 rédigé comme suit :

«Art. 577-5/1. § 1^{er}. Si l'acte de base prévoit la création de sous-indivisions comme prévu à l'article 577-3, l'association des copropriétaires qui regroupe tous les copropriétaires est appelée l'association principale.

Les sous-indivisions précitées ne sont dotées de la personnalité juridique qu'à partir de la transcription dans les registres du bureau des hypothèques.

Les sous-indivisions ne sont compétentes que pour les parties communes particulières. Chaque sous-indivision est composée de tous les copropriétaires qui ont une quote-part dans les parties communes particulières.

L'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et pour les affaires qui relèvent de la gestion commune de la copropriété.

Les dispositions des articles 577-3 et suivants sont applicables aux sous-indivisions. Les statuts peuvent fixer les règles de fonctionnement des sous-indivisions.» »

Le ministre renvoie à la discussion de l'article 2. Il estime préférable d'insérer la disposition générale sur les sous-indivisions à l'article 577-3 du Code civil, plutôt que d'inscrire des dispositions à la fois à l'article 577-3 et à l'article 577-5/1.

Artikel 6

Amendement nr. 119

Mevrouw Taelman c.s. dient amendement nr. 119 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/8) dat ertoe strekt de letters A) en B) te doen vervallen.

Artikel 6/1

Amendement nr. 96

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 96 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/7) met betrekking tot de deelverenigingen. Het amendement strekt ertoe deze bepalingen onder te brengen in een afzonderlijke onderafdeling.

Artikel 6/2

Amendement nr. 97

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 97 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/7) met betrekking tot de deelverenigingen. Het amendement strekt ertoe een nieuw artikel 577-5/1 in te voegen in het Burgerlijk Wetboek dat de deelverenigingen regelt. 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 betreffende basisakte worden vastgelegd.

Het voorgestelde artikel 577-5/1 luidt als volgt: « 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,

Article 6

Amendement n° 119

Mme Taelman et consorts déposent l'amendement n° 119 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) qui vise à supprimer les lettres A) et B) de l'art. 6.

Article 6/1

Amendement n° 96

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 96 (doc. Sénat, n° 4-1409/7) concernant les sous-indivisions. L'amendement vise à inscrire les dispositions relatives aux sous-indivisions dans une sous-section distincte.

Article 6/2

Amendement n° 97

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 97 (doc. Sénat, n° 4-1409/7) concernant les sous-indivisions. L'amendement vise à insérer dans le Code civil un article 577-5/1, nouveau, traitant des sous-indivisions [lire: associations partielles]. L'option retenue consiste à rendre les associations partielles compétentes pour les parties communes particulières propres à la sous-indivision en question et qui sont fixées dans l'acte de base.

L'article 577-5/1 proposé est rédigé comme suit: « § 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

§ 1, tweede en derde lid, §§3 en 4, en de onderafdelingen 3 tot en met 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. »

In de door het amendement voorgestelde § 1 van het artikel geniet de deelvereniging rechtspersoonlijkheid. De hoofdvereniging blijft echter bevoegd voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De vraag rijst of het best is te bepalen dat men de deelvereniging de mogelijkheid laat al dan niet rechtspersoonlijkheid te hebben. In elk geval dient de rechtspersoonlijkheid aan strikte voorwaarden te voldoen. Men kan toelaten dat de particulier gemene delen worden bestuurd buiten de rechtspersoonlijkheid. Dit heeft dan wel tot gevolg dat alle beslissingen daaromtrent, indien men deze wil formaliseren, uiteindelijk aan de algemene vergadering van de mede-eigenaars dienen te worden voorgelegd.

Mevrouw Taelman verwijst naar de nota van de regering, waarin wordt gekozen voor de optie de deelvereniging steeds rechtspersoonlijkheid te verlenen.

De heer Vandenberghe verwijst naar paragraaf 2 van de door zijn amendement voorgestelde bepaling, waarbij een pragmatische oplossing wordt geboden. Voor de particulier gemeenschappelijke delen laat men de betrokkenen delibereren. De formalisering van de besluitvorming moet hoe dan ook door de algemene vergadering gebeuren. Dit is een kwestie van verstandhouding en kan *a priori* niet worden uitgesloten.

De minister begrijpt de bekommernis van voorgaande spreker, maar vreest dat de uitvoering van de beslissingen op zich laten wachten, als ze steeds aan de algemene vergadering dienen te worden voorgelegd.

De heer Vandenberghe blijft erbij dat het akkoord van de algemene vergadering voor bepaalde beslissingen vereist blijft. Daarom kiest spreker in zijn amendement voor een pragmatische oplossing. Men zou kunnen stellen dat de deelvereniging zonder rechtspersoonlijkheid een vorm van bestuur is over de particulier gemene delen. De rechtspraak heeft deze optie waarbij voor het vaststellen van de bevoegdheid van de deelverenigingen het criterium wordt gehanteerd van de particulier gemeenschappelijke delen enerzijds en de algemeen gemeenschappelijke delen anderzijds, niet gevolgd. Nochtans was dit de wil van de wetgever in 1994. Voor grote appartementsblokken waarbij een goed localiseerbaar criterium mogelijk is,

577-5, § 1^{er}, alinéas 2 et 3, §§3 et 4, et aux sous-sections 3 à 6 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. »

Dans le paragraphe 1^{er} proposé par l'amendement, la sous-indivision (association partielle) jouit de la personnalité juridique. L'association principale demeure exclusivement compétente pour les parties communes générales et pour ce qui relève de la gestion collective de la copropriété. La question se pose de savoir s'il ne vaut pas mieux prévoir que l'on laisse à l'association partielle la faculté de se doter ou non de la personnalité juridique. Il convient en tout cas d'assortir la personnalité juridique de conditions strictes. L'on pourrait admettre que les parties communes particulières soient gérées en dehors de la personnalité juridique. Dans ce cas de figure, il faudrait alors soumettre toutes les décisions prises en la matière à l'assemblée générale des copropriétaires pour les formaliser.

Mme Taelman renvoie à la note du gouvernement dans laquelle l'option a été prise de toujours doter l'association partielle de la personnalité juridique.

M. Vandenberghe fait référence au §2 de la disposition proposée par son amendement, qui offre une solution pragmatique. Pour les parties communes particulières, on laisse les intéressés délibérer. De toute manière, les décisions prises doivent être finalisées par l'assemblée générale. C'est une question de bonne intelligence et on ne peut pas l'exclure *a priori*.

Le ministre comprend les préoccupations du précédent intervenant mais craint que l'exécution des décisions ne prenne beaucoup de temps s'il faut systématiquement les soumettre à l'assemblée générale.

M. Vandenberghe maintient que certaines décisions continueront de requérir l'assentiment de l'assemblée générale. C'est la raison pour laquelle l'intervenant opte dans son amendement pour une solution pragmatique. L'on pourrait prévoir que l'association partielle non dotée de la personnalité juridique constitue une forme de gestion des parties communes particulières. La jurisprudence n'a pas retenu cette option en vertu de laquelle, pour déterminer la compétence des associations partielles, on applique le critère des parties communes particulières, d'une part, et des parties communes générales, d'autre part. Telle était pourtant la volonté du législateur de 1994. Pour les grands immeubles à appartements dans lesquels un

is rechtspersoonlijkheid een oplossing. Voor andere appartementsgebouwen is dit echter veel moeilijker uit te maken, maar vaak kan men echter wel goed de particulier gemene delen aanwijzen. Het loont echter niet altijd moeite hiervoor een aparte rechtspersoon op te richten, gezien de hoge kosten. De mede-eigenaars betrokken bij de particulier gemene delen kunnen daarover beraadslagen en de syndicus vatten. Uiteraard blijft de formele beslissing dan bij de rechtspersoon, de algemene vergadering. De algemene bepalingen van het mede-eigendomsrecht van verhaal bij de rechter wegens misbruik van meerderheidspositie blijven dan gelden. Als de particulier gemene mede-eigenaars unaniem een bepaalde beslissing nemen en de meerderheid maakt misbruik van haar positie om deze unaniem genomen beslissing te doorkruisen, kan men naar de vrederechter stappen.

De minister vraagt met welke meerderheid men zal beslissen.

De heer Vandenberghe verwijst in dat verband naar zijn amendement nr. 101 (stuk Senaat, nr. 4-1409/7) dat beoogt de aanduiding van de beslissingen die toekomen aan de mede-eigenaars van de subonderdeeldheden te onderwerpen aan een meerderheid van drie vierden.

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

De heer Vandenberghe stipt aan dat, bij een deelvereniging die rechtspersoonlijkheid heeft, de mede-eigenaars pro parte zijn in de particulier gemene delen en ook pro parte in de algemeen gemene delen. Men heeft dus twee soorten quota. Het is belangrijk te voorzien hoe de stemmen worden bepaald voor deze twee soorten quota.

De minister verwijst naar de eerste zin van het tweede lid van de in het amendement nr. 97 voorgestelde § 2. Er wordt bepaald dat de deelverenigingen van mede-eigenaars afzonderlijke rechtspersoonlijkheid verkrijgen na de opname van de deelverenigingen in de statuten en de overschrijving ervan in het hypotheekkantoor. Het komt spreker voor dat het volstaat naar de algemene regel te verwijzen van artikel 577-3 en volgende.

De heer Vandenberghe verwijst naar het advies van de Raad van State dat voorstelt om de bepalingen met betrekking tot de deelverenigingen preciezer te omschrijven.

De minister meent dat de Raad van State dit niet zo heeft bedoeld.

Mevrouw Defraigne wijst erop dat de Raad van State geen principiële opmerkingen gemaakt heeft

critère bien localisable est possible, la personnalité juridique est une solution. En revanche, c'est nettement plus difficile dans d'autres immeubles à appartements, mais on parvient quand même souvent à bien identifier les parties communes particulières. Toutefois, cela ne vaut pas toujours la peine de créer pour autant une personne morale distincte, vu les coûts élevés que cela occasionne. Les copropriétaires impliqués dans les parties communes particulières peuvent en délibérer et saisir le syndic. Bien entendu, la décision formelle revient à la personne morale, c'est-à-dire l'assemblée générale. Les dispositions générales du droit de copropriété relatives au recours devant le juge en cas d'abus de position majoritaire restent dès lors applicables. Lorsque les copropriétaires communs particuliers prennent une décision déterminée à l'unanimité et que la majorité abuse de sa position pour court-circuiter cette décision unanime, il est possible de saisir le juge de paix.

Le ministre demande à quelle majorité les décisions seront prises.

M. Vandenberghe renvoie à cet égard à son amendement n° 101 (doc. Sénat, n° 4-1409/7) qui vise à soumettre à une majorité des trois-quarts la désignation des décisions qui incombent aux copropriétaires des sous-indivisions.

En revanche, une majorité des quatre cinquièmes est nécessaire pour procéder à la création d'associations partielles.

M. Vandenberghe souligne que dans le cas d'une association partielle dotée de la personnalité juridique, les copropriétaires sont pro parte aux parties communes particulières et également pro parte aux parties communes générales. L'on dispose donc de deux types de quotas. Il est important de prévoir comment déterminer les voix pour ces deux types de quotas.

Le ministre fait référence à la première phrase de l'alinéa 2 du § 2 proposé à l'amendement n° 97. Elle prévoit que les associations partielles de copropriétaires acquièrent la personnalité juridique distincte après leur enregistrement dans les statuts et leur transcription au bureau des hypothèques. Il paraît suffisant à l'intervenant de faire référence à la disposition générale des articles 577-3 et suivants.

M. Vandenberghe renvoie à l'avis du Conseil d'État qui propose de définir de manière plus précise les dispositions concernant les associations partielles.

Le ministre estime que ce n'est pas ce que le Conseil d'État a voulu dire dans son avis.

Mme Defraigne souligne que le Conseil d'État n'a pas formulé de remarque de principe sur la notion de

over het begrip subonverdeeldheid of «sous-indivisions/copropriété secondaire». Het begrip moet wel technisch geregeld worden. Zij verwijst naar haar amendement nr. 91^o artikel 5 (stuk Senaat, nr. 4-1409/7), dat een mogelijke oplossing is voor het invoeren van subonverdeeldheden.

De minister denkt dat er een politiek akkoord is en dat er nog enkel moet worden nagedacht over de juiste formulering van de tekst.

Artikel 7

Er zijn geen opmerkingen over dit artikel.

Artikel 8

Amendement nr. 98

De heer Vandenberghe wijst erop dat een bepaling dient te worden ingelast met betrekking tot de goedkeuring van de notulen. Indien men bijvoorbeeld een verhaal wil instellen tegen de beslissing binnen de drie maanden, beschikt men immers niet over de goedgekeurde notulen. Men moet een meer soepele oplossing vinden voor de goedkeuring van de notulen door de algemene vergadering.

Daarom dient de heer Vandenberghe c.s. amendement 98 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/7) teneinde artikel 577-9, § 2, aan te passen.

Amendement nr. 98, dat een subamendement is op amendement nr. 78, strekt ertoe een § 9 toe te voegen, luidende: «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.».

Amendement nr. 115

Mevrouw Taelman c.s. dient amendement nr. 115 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/8) dat een subamendement is op amendement nr. 16 van mevrouw Defraigne. Amendement nr. 115 strekt ertoe in het voorgestelde artikel 577-6 de volgende wijzigingen aan te brengen:

1^o § 2 vervangen door wat volgt:

«§ 2 Ieder jaar moet er minstens één algemene vergadering worden gehouden tijdens de in het reglement van mede-eigendom statutair vastgelegde periode van maximum vijftien dagen.

sous-indivisions ou copropriétés secondaires. Il faut par contre que le concept soit réglé techniquement. Elle renvoie à l'amendement n^o 91 (doc. Sénat, n^o 4-1409/7) qu'elle a déposé à l'article 5 et qui est une des solutions possibles quant à la création de sous-indivisions.

Le ministre pense qu'il y a un accord politique et qu'il ne reste plus qu'à réfléchir à la formulation adéquate du texte.

Article 7

Cet article ne soulève aucune remarque.

Article 8

Amendement n^o 98

M. Vandenberghe indique qu'il faut insérer une disposition relative à l'approbation du procès-verbal. L'on ne dispose, en effet, pas du procès-verbal approuvé si l'on veut par exemple intenter une action en justice contre la décision dans les trois mois. Il convient de trouver une solution plus souple en ce qui concerne l'approbation du procès-verbal par l'assemblée générale.

En conséquence, M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n^o 98 (doc. Sénat, n^o 4-1409/7) afin d'adapter l'article 577-9, § 2.

L'amendement n^o 98, qui est un sous-amendement au sous-amendement n^o 78, vise à insérer un § 9 rédigé comme suit: «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.».

Amendement n^o 115

Mme Taelman et consorts déposent l'amendement n^o 115 (doc. Sénat, n^o 4-1409/8) qui est un sous-amendement à l'amendement n^o 16 de Mme Defraigne. L'amendement n^o 115 vise à apporter les modifications suivantes à l'article 577-6 proposé:

«1^o Remplacer le § 2 par ce qui suit:

«§ 2 Chaque année doit se tenir au moins une assemblée générale pendant la période de maximum quinze jours statutairement fixée dans le règlement de copropriété.

De algemene Vergadering wordt samengeroepen door de syndicus in de door het reglement van mede-eigendom statutair vastgestelde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het voorgaande kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van elk punt dat ter bespreking aan de vergadering wordt voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom en de voorstellen van beslissingen die de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid welke hij ten minste drie weken vóór de eerste dag van de statutaire periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden, heeft ontvangen.»

De bijeenroeping brengt in herinnering volgens welke nadere regels alle documenten over een van de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

Deze bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt die bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

2° het artikel aanvullen met een § 9, luidende :

« § 9. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene Vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en van de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

De notulen van de beslissingen worden binnen de 30 dagen door de syndicus opgenomen in het register

L'assemblée générale est convoquée par le syndic dans la période statutairement fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de ce qui précède, l'assemblée générale peut être convoquée sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes.

La requête en convocation est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste. S'il n'y donne aucune suite dans les trente jours, l'un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé de chaque point qui sera soumis à la discussion lors de l'assemblée. Le syndic consigne les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de la copropriété et les propositions de décisions que les associations partielles sans personnalité juridique a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période statutaire au cours de laquelle doit avoir lieu l'assemblée générale ordinaire.

La convocation rappelle les règles plus précises selon lesquelles tous les documents concernant l'un des points de l'ordre du jour peuvent être consultés.

Cette convocation est faite par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient consenti individuellement, expressément et par écrit à recevoir la convocation via un autre moyen de communication.

Sauf dans les cas d'urgence, cette convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.»

2° Compléter l'article par un § 9 rédigé comme suit :

« § 9. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

À la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment.

Les procès-verbaux des décisions sont repris par le syndic au registre visé à l'article 577-10, § 3° dans les

bedoeld in artikel 577-10, §3 en worden binnen 30 dagen na de algemene vergadering bezorgd aan de mede-eigenaars en de andere syndici.

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

Artikel 9

Amendement nr. 122

Mevrouw Taelman c.s. dient amendement nr. 122 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/8) dat ertoe strekt letter A) te doen vervallen

Mevrouw Taelman verwijst naar de schriftelijke verantwoording.

Amendement nr. 93

Mevrouw Defraigne c.s. dient amendement nr. 93 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/7) dat ertoe strekt in artikel 577, § 1, 2, een *f*) in te voegen, luidende: « over de wijzigingen aan de statuten ten gevolge van de oprichting van één of meer subonverdeeldheden ». Dit amendement is gekoppeld aan amendement nr. 91 van dezelfde indieners, dat in de mogelijkheid voorziet om subonverdeeldheden in te voeren.

Amendement nr. 99

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 99 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/7) dat ertoe strekt 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.

Amendement nr. 100

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 100 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/7) dat ertoe strekt 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.

Amendement nr. 101

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 101 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/7) dat ertoe strekt de aanduiding van de beslissingen die toekomen aan de mede-eigenaars van de subonverdeeldheden te

30 jours qui suivent l'assemblée générale et sont transmis aux copropriétaires et aux autres syndics dans les 30 jours suivant l'assemblée générale.

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

Article 9

Amendement n° 122

Mme Taelman et consorts déposent l'amendement n° 122 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) qui vise à supprimer la lettre A).

Mme Taelman renvoie à la justification écrite.

Amendement n° 93

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 93 (doc. Sénat, n° 4-1409/7) visant à insérer, dans l'article 577, § 1^{er}, 2, un *f*) rédigé comme suit: des modifications des statuts liés à la création d'une ou plusieurs copropriétés secondaires ». Cet amendement est lié à l'amendement n° 91 des mêmes auteurs prévoyant la possibilité de créer des copropriétés secondaires.

Amendement n° 99

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 99 (doc. Sénat, n° 4-1409/7) qui 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.

Amendement n° 100

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 100 (doc. Sénat, n° 4-1409/7) qui vise à soumettre la création de sous-indivisions et la désignation des décisions qui incombent aux copropriétaires des sous-indivisions à une majorité des quatre cinquièmes.

Amendement n° 101

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 101 (doc. Sénat, n° 4-1409/7) qui vise à soumettre la désignation des décisions qui incombent aux copropriétaires des sous-indivisions à une majorité

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

Amendement nr. 123

Mevrouw Taelman c.s. dient amendement nr. 123 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/8) dat ertoe strekt de oprichting van de deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid te onderwerpen aan een 4/5e meerderheid

Dit amendement beoogt eveneens de mogelijkheid om deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid op te richten waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen, mogen voorbereiden. Deze voorstellen van beslissingen dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering van de hoofdvereniging.

Deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid kunnen immers geen beslissingen nemen die de ganse medeïgendom verbinden. Ook de Raad van State heeft dit probleem aangeduid: « Hoe dan ook kunnen beslissingen die door de algemene Vergadering van de subonverdeeldheid worden genomen niet bindend zijn voor de mede-eigenaars die niet tot de subonverdeeldheid behoren » (Advies Raad van State, blz. 2)

De heer Vandenberghe stipt aan dat de rechtzekerheid vereist dat de basisakte de opsomming geeft van de particulier gemene delen. De deelvereniging in feite betreft het particulier gemeen deel dat aan de privative delen is verbonden. Aldus is de deelvereniging een feitelijke vereniging waarbij de mede-eigenaars beslissingen kunnen nemen over de particulier gemene delen. De aldus tot stand gekomen besluitvorming moet voorgelegd worden aan de algemene vergadering van de mede-eigenaars, maar is het nodig een 4/5e meerderheid in te stellen om de eigenaars van de particulier gemene delen voorstellen te laten doen? De algemene vergadering kan hun voorstellen toch aanvaarden of verwerpen.

Amendement nr. 129

Mevrouw Taelman c.s. dient amendement nr. 129 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/8) dat een subamendement is op amendement nr. 123. Amendement nr. 129 strekt ertoe de voorgestelde letters *f*) en *g*) vervangen door wat volgt:

«*f*) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel

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

Amendement n° 123

Mme Taelman et consorts déposent l'amendement n° 123 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) qui vise à soumettre la création des sous-indivisions dotées de la personnalité juridique à une majorité des quatre cinquièmes.

Cet amendement vise également la possibilité de créer des sous-indivisions dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante de l'association principale.

Les sous-indivisions dépourvues de la personnalité juridique ne peuvent en effet pas prendre de décisions qui engagent l'ensemble de la copropriété. Le Conseil d'État a également épinglé ce problème: « En tout état de cause, les décisions prises par l'assemblée générale de la sous-indivision ne pourraient engager les copropriétaires n'appartenant pas à la sous-indivision. » (Avis du Conseil d'État, p. 2).

M. Vandenberghe souligne que la sécurité juridique requiert que l'acte de base énumère les parties communes particulières. La sous-indivision concerne en fait la partie commune particulière qui est liée aux parties privatives. La sous-indivision est donc une association de fait, dans le cadre de laquelle les copropriétaires peuvent prendre des décisions relatives aux parties communes particulières. Les décisions ainsi prises doivent être soumises à l'assemblée générale des copropriétaires, mais est-il nécessaire de requérir une majorité des quatre cinquièmes pour que les propriétaires des parties communes particulières puissent formuler des propositions? L'assemblée générale peut de toute manière accepter ou rejeter les propositions qu'ils formulent.

Amendement n° 129

Mme Taelman et consorts déposent l'amendement n° 129 (doc. Sénat, n° 4-1409/8), qui est un sous-amendement à l'amendement n° 123 et qui vise à remplacer les *f*) et *g*) proposés par ce qui suit:

«*f*) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, de la création de sous-indivisions dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant

beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.»

Dit amendement beoogt de oprichting van de deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid te onderwerpen aan een 4/5e meerderheid.

Dit amendement beoogt eveneens de mogelijkheid om deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid op te richten waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen, mogen voorbereiden. Deze voorstellen van beslissingen dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering van de hoofdvereniging.

Deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid kunnen immers geen beslissingen nemen die de ganse medeïgendom verbinden. Ook de Raad van State heeft dit probleem aangeduid: «Hoe dan ook kunnen beslissingen die door de algemene Vergadering van de subonverdeeldheid worden genomen niet bindend zijn voor de mede-eigenaars die niet tot de subonverdeeldheid behoren» (Advies Raad van State, pg. 2)

De minister antwoordt dat het amendement nr. 123 de 4/5e meerderheid enkel nodig maakt voor de oprichting van de deelvereniging zonder rechtspersoonlijkheid. De algemene vergadering van de hoofdvereniging dient met een gewone meerderheid te beslissen.

De heer Vandenberghe verwijst verder naar het probleem van de waardeschatting van de particulier gemene delen. De vraag rijst ook naar de stemverhouding in de globale algemene vergadering. Een mede-eigenaar heeft privatieve delen, een aandeel in de gemeenschappelijke gemene delen en een aandeel in de particulier gemene delen. Het breukdeel in de algemeen gemene delen verschilt van het breukdeel in de particulier gemene delen. Wat dan met de waardering van de stemmen in de algemene vergadering?

De minister antwoordt dat de aanduiding van de particulier gemene delen waarover de deelvereniging kan beslissen de stemmenverhouding in de hoofdvereniging niet wijzigt.

De heer Vandenberghe meent dat de stemmenverhouding in de hoofdvereniging wel kan wijzigen. Hij verwijst naar een appartementsmede-eigendom waarbij de bovenste verdieping een fitness-zaal wordt, en een particulier gemeen deel. Men kan mede-eigenaar worden van de bovenste verdieping voor de collectieve dienstverlening. De eigenaars van het privatieve deel die gemene delen hebben en ook particulier gemene delen, zullen dan toch een ander stemrecht moeten krijgen in de algemene vergadering. Anders

uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.»

Cet amendement vise à soumettre la création des sous-indivisions dotées de la personnalité juridique à une majorité des quatre cinquièmes.

Il vise également la possibilité de créer des sous-indivisions dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante de l'association principale.

Les sous-indivisions dépourvues de la personnalité juridique ne peuvent en effet pas prendre de décisions qui engagent l'ensemble de la copropriété. Le Conseil d'État a également épinglé ce problème: «En tout état de cause, les décisions prises par l'assemblée générale de la sous-indivision ne pourraient engager les copropriétaires n'appartenant pas à la sous-indivision.» (Avis du Conseil d'État, p. 2).

Le ministre répond que, selon l'amendement n° 123, la majorité des quatre cinquièmes est requise uniquement pour la création des sous-indivisions dépourvues de la personnalité juridique. L'assemblée générale de l'association principale décide à la majorité simple.

M. Vandenberghe soulève par ailleurs le problème lié à l'estimation de la valeur des parties communes particulières. La question de la répartition des voix à l'assemblée générale de l'association globale se pose également. Un copropriétaire possède des parties privatives, une quote-part des parties communes générales et une quote-part des parties communes particulières. La fraction des parties communes générales diffère de celle des parties communes particulières. Qu'en est-il dès lors de la pondération des voix à l'assemblée générale?

Le ministre répond que la désignation des parties communes particulières à propos desquelles la sous-indivision peut décider ne modifie pas la répartition des voix au sein de l'association principale.

M. Vandenberghe estime quant à lui que celle-ci peut bel et bien être modifiée. Il fait référence à une copropriété d'appartements où il est prévu que l'étage supérieur soit affecté à une salle de fitness et à une partie commune particulière. L'on peut devenir copropriétaire de l'étage supérieur pour la prestation de services collectifs. Les propriétaires de la partie privative qui possèdent des parties communes ainsi que des parties communes particulières devront quand même bénéficier d'un droit de vote différent à

hebben de mede-eigenaars zonder particulier gemene delen relatief meer stemmen dan de mede-eigenaars met particulier gemene delen. Bij de waardering van een privaat met aandelen in de gemene delen en in de particulier gemene delen, zal men aan het privaat een grotere waarde dienen te geven.

De minister meent dat het aandeel in de particulier gemene delen niet noodzakelijk een invloed heeft op de stemmenverhouding. Voor de particulier gemene delen richt men immers een deelvereniging op. De algemeen gemene delen worden hierdoor in principe niet gewijzigd.

Indien bij de oprichting van de deelvereniging met rechtspersoonlijkheid de aandelen wel moeten worden gewijzigd, wat niet steeds het geval zal zijn, dan dient dit met eenzelfde meerderheid van 4/5 te gebeuren.

Amendement nr. 116

Mevrouw Taelman c.s. dient hiertoe amendement nr. 116 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/8), luidende: «In letter D), het voorgestelde lid aanvullen met een lid, luidende: «Wanneer tot oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid overeenkomstig artikel 577-3 beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.»

De heer Vastersavendts geeft een praktisch voorbeeld. Er is een gebouw van 10 verdiepingen, waarvan de fitnessruimte zich op het tiende verdiep bevindt. Elke appartementseigenaar krijgt de mogelijkheid al dan niet te stappen in de deelvereniging van de fitness. Slechts 2 personen zijn geïnteresseerd. Het is niet de bedoeling dat deze personen dezelfde stemmen hebben dan de andere mede-eigenaars bij besluitvorming over de betreffende deelvereniging. Indien de deelvereniging rechtspersoonlijkheid heeft, is het probleem van de besluitvorming opgelost, maar rijst mogelijk een ander probleem. Wat bijvoorbeeld als een nieuwe koper wenst toe te treden tot de deelvereniging. Moet men dan telkens de basisakte herschrijven?

De heer Vandenberghe is zich bewust van het probleem. Men is eigenaar van een appartement en van allerlei gemene delen, verplicht de gemeenschappelijk gemene delen en optioneel de particulier gemene delen. Men kan bijvoorbeeld mede-eigenaar worden van het zwembad of de fitnessruimte, of niet. Dat is juist de idee die schuilt achter particulier gemene delen. De vraag rijst hoe men de besluitvorming zal organiseren voor de particulier gemene delen die op verschillende wijzen kunnen tot stand komen.

l'assemblée générale. Dans le cas contraire, les copropriétaires qui ne détiennent pas de parties communes particulières auraient relativement plus de voix que ceux qui en possèdent. Lors de l'estimation d'une partie privative assortie d'une quote-part des parties communes et des parties communes particulières, il faudra attribuer une valeur plus importante à la partie privative.

Le ministre estime que la quote-part des parties communes particulières n'a pas nécessairement un impact sur la répartition des voix. En effet, une sous-indivision est créée pour les parties communes particulières. En principe, les parties communes générales ne s'en trouvent pas modifiées.

Toutefois, si les quote-parts doivent être modifiées à l'occasion de la création d'une sous-indivision dotée de la personnalité juridique, ce qui ne sera pas toujours le cas, une même majorité des quatre cinquièmes sera requise.

Amendement n° 116

Mme Taelman et consorts déposent l'amendement n° 116 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) visant à compléter l'alinéa proposé au D) par un alinéa rédigé comme suit: «S'il est décidé de la constitution de sous-indivisions avec la personnalité juridique en application de l'article 577-3 à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.»

M. Vastersavendts donne un exemple pratique. Prenons l'exemple d'un immeuble de 10 étages, où la salle de fitness se trouve au dernier étage. Chaque propriétaire d'appartement a la possibilité d'entrer ou non dans la sous-indivision relative à la salle de fitness. Il n'y a que deux personnes qui sont intéressées. Il ne faudrait pas que le vote de ces personnes ait le même poids que le vote des autres copropriétaires lors de la prise de décisions concernant la sous-indivision en question. Le problème de la prise de décisions est résolu si la sous-indivision est dotée de la personnalité juridique, mais un autre problème se posera peut-être. Qu'advient-il, par exemple, si un nouvel acheteur souhaite adhérer à la sous-indivision? Faudra-t-il réécrire à chaque fois l'acte de base?

M. Vandenberghe est conscient du problème. Dans une copropriété, l'on est propriétaire d'un appartement et de toutes sortes de parties communes, obligatoirement pour les parties communes générales et facultativement pour les parties communes particulières. On a le choix, par exemple, d'être propriétaire ou non de la piscine ou de la salle de fitness. C'est précisément le principe des parties communes particulières. La question est de savoir comment organiser le processus décisionnel pour les parties communes particulières

Ook moet de stemverhouding in de algemene vergadering van de hoofdvereniging onder ogen worden genomen. Wat is de weerslag van de aandelen in de particulier gemene delen en algemeen gemene delen bij de werking van de algemene vergadering?

De heer Vastersavendts meent dat een mogelijke piste zou kunnen worden gevonden door de besluitvorming voor de deelvereniging op te nemen in de basisakte.

De minister verwijst naar de amendementen nr. 113 en volgende van mevrouw Taelman c.s. die dit voorzien. De basisakte bepaalt de aandelenverhouding.

De heer Vandenberghe wijst op de politieke inzet van dit punt. De toepassing van de wet betekent in wezen dat alle authentieke akten moeten worden gewijzigd. Dit is onafwendbaar voor de verenigingen met rechtspersoonlijkheid. Maar voor de feitelijke deelverenigingen, die vandaag reeds bestaan en wat kan blijken uit het gebruik, is spreker een andere mening toegedaan. Een beslissing van de algemene vergadering over de beschrijving van de particulier gemene delen zou hier kunnen volstaan.

De minister werpt op dat ook hij van oordeel is dat een beslissing van de algemene vergadering moet volstaan voor de feitelijke deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid. Hiervoor is geen statutenwijziging nodig. Spreker verwijst hiervoor naar amendement nr. 123. Artikel 577-3, vierde lid betreft de deelvereniging met rechtspersoonlijkheid. De bevoegdheden, de particuliere gemene delen die het voorwerp uitmaken van de deelvereniging en de werking worden geregeld conform de bepalingen van de hoofdvereniging conform artikel 577-3 en volgende. Statuten zijn noodzakelijk. De algemene vergadering van de vereniging met rechtspersoonlijkheid kan voorzien in de oprichting van een feitelijke vereniging. Misschien moet deze laatste bepaling nog wat worden verijnd.

Mevrouw Taelman stelt voor ook in amendement nr. 123 met betrekking tot de feitelijke verenigingen de materiele criteria in te schrijven.

De heer Vandenberghe wijst erop dat de essentie in grote appartementsgebouwen is dat de deelverenigingen afzonderlijk kunnen vergaderen om beslissingen te nemen over de particulier gemene delen.

De minister antwoordt dat de beslissing om feitelijke deelverenigingen op te richten bij de vereniging met rechtspersoonlijkheid ligt. In de beslissing van de algemene vergadering om de feitelijke vereniging op te richten moet alles worden bepaald.

qui peuvent être créées de différentes manières. Il faut aussi réfléchir à la répartition des voix à l'assemblée générale de l'indivision principale. Dans quelle mesure les quotes-parts dans les parties communes particulières et générales influencent le fonctionnement de l'assemblée générale?

M. Vastersavendts pense que l'on pourrait envisager que l'acte de base définisse le processus décisionnel relatif à la sous-indivision.

Le ministre renvoie aux amendements n° 113 et suivants de Mme Taelman et consorts, qui prévoient cette possibilité. Il est ainsi prévu que l'acte de base définisse la répartition des quotités.

M. Vandenberghe met l'accent sur la mise en œuvre politique de ce point. L'application de la loi suppose en fait que tous les actes authentiques doivent être modifiés. Cela est inévitable pour les indivisions dotées de la personnalité juridique. En revanche, l'intervenant pense que ce n'est pas le cas pour les sous-indivisions de fait qui existent déjà aujourd'hui, comme le démontre la pratique. Il pourrait suffire ici que l'assemblée générale prenne une décision sur la définition des parties communes particulières.

Le ministre réplique qu'il estime, lui aussi, qu'une décision de l'assemblée générale doit être suffisante pour les sous-indivisions de fait dépourvues de personnalité juridique, ce qui n'implique pas de modification des statuts. À ce propos, l'intervenant renvoie à l'amendement n° 123. L'article 577-3, alinéa 4, porte sur la sous-indivision dotée de la personnalité juridique. Les compétences, les parties communes particulières faisant l'objet de la sous-indivision et le fonctionnement sont régis conformément aux dispositions de l'indivision principale en vertu des articles 577-3 et suivants. Il est nécessaire d'établir des statuts. L'assemblée générale de l'indivision dotée de la personnalité juridique peut décider de créer une indivision de fait. Cette dernière disposition doit encore éventuellement être affinée quelque peu.

Mme Taelman propose d'inscrire les critères matériels également dans l'amendement n° 123 relatif aux indivisions de fait.

M. Vandenberghe indique que les grands immeubles à appartements sont régis de telle manière que les sous-indivisions puissent se réunir séparément pour prendre des décisions sur les parties communes particulières.

Le ministre répond que la décision de créer des sous-indivisions de fait appartient à l'indivision dotée de la personnalité juridique. Toutes les modalités doivent être définies dans le cadre de cette décision de l'assemblée générale.

De heer Vandenberghe stipt aan dat de wet een delegatie zou moeten voorzien waarbij de mede-eigenaars van de feitelijke vereniging beslissingen zouden nemen over de particuliere gemene delen volgens de voorwaarden van de bepalingen op de mede-eigendom. Het probleem rijst dat de beslissing op een bepaald ogenblik moeten worden onderschreven door de algemene vergadering van de rechtspersoon. Hoe bepaalt men dan de bijzondere aandelenverhouding van de feitelijke vereniging in het stemgedrag van de algemene vergadering? Meent men dat dit geen probleem vormt omdat het privaat zwaarder doorweegt indien men ook eigenaar is van particulier gemene delen?

De minister wijst erop dat de voorliggende wet het bestaan van de feitelijke vereniging zonder rechtspersoonlijkheid enkel wil formaliseren; deze bestaan nu al en werken voor de particulier gemene delen. Het lijkt hem best niet verder te specificeren.

De heer Vandenberghe kan hiermee akkoord gaan. De praktijk zal de quota en de weerslag op de stemverhoudingen dienen vast te leggen.

Spreeker vraagt of de deelvereniging met rechtspersoonlijkheid afzonderlijke statuten dient te hebben. Dit betekent een tweede authentieke akte. Men moet immers de basisakte aanpassen om de particulier gemene delen te beschrijven die de oprichting van de deelvereniging toelaten. Verder moet er een authentieke akte worden opgemaakt voor de nieuwe rechtspersoon. Meerdere deelverenigingen betekenen meerdere authentieke akten.

De minister antwoordt bevestigend. Artikel 577-3 en volgende zijn immers van toepassing op de deelvereniging met rechtspersoonlijkheid. Zij moet eigen statuten hebben opdat zij deze later zelf ook zou kunnen wijzigen. De notariskosten zullen vooral oplopen naargelang het juridisch denkwerk, dat in elke hypothese dient te worden verricht; voor de opstelling van een authentieke akte bedragen zij slechts 75 euro tot 375 euro en ook de overschrijving kost niet veel.

De heer Vastersavendts vraagt naar het voordeel van de rechtspersoonlijkheid van de deelvereniging.

Mevrouw Taelman antwoordt dat de beslissing van de feitelijke vereniging zonder rechtspersoonlijkheid nog steeds moeten worden voorgelegd aan de algemene vergadering.

De heer Vandenberghe wijst erop dat, indien de meerderheid in een algemene vergadering beslissingen zou nemen die lasten oplegt aan de particulier gemene delen die niet pertinent en relevant zijn voor de werkelijke toestand van het particulier gemene deel, de betreffende mede-eigenaars een verhaal hebben bij

M. Vandenberghe relève que la loi devrait contenir une délégation prévoyant que les copropriétaires de l'indivision de fait prennent des décisions concernant les parties communes particulières selon les conditions fixées par les dispositions relatives à la copropriété. Le problème est que les décisions doivent, à un certain moment, être approuvées par l'assemblée générale de la personne morale. Comment déterminer alors la répartition particulière des quotités de l'indivision de fait dans le vote de l'assemblée générale? Juge-t-on que cela ne pose pas de problème, car le vote d'un propriétaire d'une partie privative pèse plus lourd si celui-ci est également propriétaire de parties communes particulières?

Le ministre souligne que le texte à l'examen vise seulement à formaliser l'existence de l'indivision de fait dépourvue de la personnalité juridique; ce type d'indivision existe déjà aujourd'hui et fonctionne pour les parties communes particulières. Il lui semble préférable de ne pas préciser davantage le texte.

M. Vandenberghe est d'accord sur ce point. La pratique devra définir les quotas et l'impact sur les répartitions de voix.

L'intervenant demande si l'indivision dotée de la personnalité juridique doit avoir des statuts distincts, ce qui supposerait un deuxième acte authentique. Il faut en effet modifier l'acte de base pour décrire les parties communes particulières qui permettent la création de l'indivision. Il faut ensuite établir un acte authentique pour la nouvelle personne morale. Plusieurs sous-indivisions signifient plusieurs actes authentiques.

Le ministre le confirme. Les articles 577-3 et suivants s'appliquent en effet à l'indivision dotée de la personnalité juridique. Celle-ci doit avoir ses propres statuts, de manière à ce qu'elle puisse les modifier elle-même par la suite. Les frais de notaire augmenteront surtout en fonction de la réflexion juridique qui devra être menée dans tous les cas. L'établissement d'un acte authentique coûte seulement de 75 à 375 euros, et la transcription n'est pas non plus très chère.

M. Vastersavendts demande quel est l'intérêt de la personnalité juridique de la sous-indivision.

Mme Taelman répond que les décisions prises par l'indivision de fait dépourvue de la personnalité juridique doivent toujours être soumises à l'approbation de l'assemblée générale.

M. Vandenberghe indique que, si la majorité à une assemblée générale prend des décisions imposant des charges aux parties communes particulières qui ne sont pas pertinentes ou qui ne correspondent pas à la situation réelle de la partie commune particulière, les copropriétaires concernés ont une possibilité de

de vrederechter wegens machtsmisbruik of misbruik van meerderheid, enz. Aldus heeft men een feitelijke rem.

Artikel 10

Amendement nr. 109

Mevrouw Defraigne c.s. dient amendement nr. 109 in (stuk Senaat nr. 4-1409/8) dat strekt om in artikel 577-8 een nieuwe paragraaf 2/1 in te voegen, waarin de Koning gemachtigd wordt om de procedure te bepalen om de syndicus in te schrijven in de Kruispuntbank van ondernemingen.

De minister steunt dit amendement.

Amendement nr. 111

Mevrouw Defraigne c.s. dient amendement nr. 111 in (stuk Senaat nr. 4-1409/8), dat strekt om in artikel 577-8, § 4, het 3 te vervangen als volgt: «3 de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren».

De minister steunt dit amendement.

Amendement nr. 126

Mevrouw Taelman c.s. dient amendement nr. 126 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/8), dat ertoe strekt de letters D), E), F), G), H) te doen vervallen. Amendement nr. 115 van dezelfde indieners stelt immers voor om deze bepalingen op te nemen in het nieuwe artikel 577-6, § 2.

Amendement nr. 117

Mevrouw Taelman c.s. dient amendement nr. 117 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/8), dat ertoe strekt artikel 577-8, § 4, 2, te doen vervallen.

Amendement nr. 120

Mevrouw Taelman c.s. dient amendement nr. 120 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/8), dat ertoe strekt artikel 577-8, § 4, 1, te doen vervallen.

Amendement nr. 102

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 102 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/7). Dit amendement

recours auprès du juge de paix pour abus de pouvoir, abus de majorité, etc. Il existe donc un frein concret.

Article 10

Amendement n° 109

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 109 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) visant à insérer, dans l'article 577-8 un nouveau paragraphe 2/1 donnant une délégation au Roi pour fixer la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des entreprises.

Le ministre soutient cet amendement.

Amendement n° 111

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 111 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) visant à remplacer, dans l'article 577-8, § 4, le 3 par ce qui suit: 3 d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale».

Le ministre soutient cet amendement.

Amendement n° 126

Mme Taelman et consorts déposent l'amendement n° 126 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) qui vise à supprimer les lettres D), E), F), G), H). L'amendement n° 115 des mêmes auteurs propose, en effet, d'inclure ces dispositions dans le nouvel article 577-6, § 2.

Amendement n° 117

Mme Taelman et consorts déposent l'amendement n° 117 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) visant à abroger l'article 577-8, § 4, 1°.

Amendement n° 120

Mme Taelman et consorts déposent l'amendement n° 120 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) visant à abroger l'article 577-8, § 4, 2°.

Amendement n° 102

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 102 (doc. Sénat, n° 4-1409/7). Cet amende-

volgt uit amendement nr. 98 op artikel 8 van dezelfde indieners.

Amendement nr. 94

Mevrouw Defraigne c.s. dient amendement nr. 94 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/7) dat ertoe strekt in artikel 577-8, § 4, een 11 /1 in te voegen, luidende: « 11 /1 in voorkomend geval, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld. ».

Artikel 11

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 12

Amendement nr. 118

Mevrouw Taelman dient amendement nr. 118 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/8) dat een subamendement is op amendement 30 van mevrouw Defraigne.

Amendement nr. 118 strekt ertoe in het voorgestelde artikel 577-8/2 het woord « verificateur » te vervangen door het woord « commissaris ».

Artikel 13

Amendement nr. 124

Mevrouw Taelman dient amendement nr. 124 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/8) dat ertoe strekt het recht van elke mede-eigenaar te verduidelijken.

Dit amendement wordt ingetrokken aangezien deze aanvulling zich reeds in de tekst van de Kamer bevindt.

De vraag rijst of de tekst zoals door de Kamer is overgezonden sluitend is en beantwoordt aan de bekommernissen van de commissieleden.

De tekst van de Kamer stelt dat, niettegenstaande de vereniging geen eigen vermogen heeft, de vereniging van mede-eigenaars het recht heeft om, al dan niet samen met één of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht bevoegd te zijn en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De heer Vandenberghe maakt in zijn amendement nr. 84 (4-1409/6 — zie eerste artikelsgewijze bespreking) gewag van de bevoegdheid en hoedanigheid om in rechte op te treden voor rekening van de mede-eigenaars. De woorden « voor rekening van de mede-eigenaars » lijken niet voor te komen in de door de Kamer goedgekeurde tekst.

ment découle de l'amendement n° 98 à l'article 8 des mêmes auteurs.

Amendement n° 94

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 94 (doc. Sénat, n° 4-1409/7) visant à insérer, dans l'article 577-8, § 4, un 11 /1 rédigé comme suit: « 11 /1 de, le cas échéant, conserver le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi. ».

Article 11

Cet article n'appelle pas d'observations.

Article 12

Amendement n° 118

Mme Taelman dépose l'amendement n° 118 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) qui est un sous-amendement à l'amendement n° 30 de Mme Defraigne.

L'amendement n° 118 vise à remplacer le mot « vérificateur » par le mot « commissaire » dans l'article 577-8/2 proposé.

Article 13

Amendement n° 124

Mme Taelman dépose l'amendement n° 124 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) qui vise à préciser le droit de chaque copropriétaire.

Cet amendement est retiré vu que cet ajout figure déjà dans le texte de la Chambre.

L'on s'interroge sur la cohérence du texte tel qu'il a été transmis par la Chambre. L'on se demande aussi s'il répond aux préoccupations des commissaires.

Le texte de la Chambre affirme que, bien que l'association des copropriétaires n'ait pas de fonds propres, cette dernière a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

Dans son amendement n° 84 (4-1409/6 — cf. première discussion des articles), M. Vandenberghe fait mention de la compétence et de la qualité pour agir en justice pour le compte des copropriétaires. Les mots « pour le compte des copropriétaires » ne figurent apparemment pas dans le texte approuvé par la Chambre.

De minister antwoordt dat de tekst van de Kamer impliceert dat de vereniging kan optreden voor rekening van de mede-eigenaars. De vereniging van mede-eigenaars kan optreden in rechte, in alle aspecten. De individuele mede-eigenaar kan echter ook afzonderlijk optreden. Een beslissing van de algemene vergadering ligt ten grondslag om in rechte op te treden. De mede-eigenaar die niet wil dat voor hem wordt opgetreden kan steeds tegen stemmen. Hij heeft er dan alle belang bij individueel tussen te komen in de procedure.

De heer Vandenberghe vraagt wat er gebeurt als de vereniging van mede-eigenaars wordt gedagvaard. In beginsel vertegenwoordigt zij dan voor alle mede-eigenaars. Of een bepaalde mede-eigenaar voor of tegen het optreden in rechte stemt zal niet relevant zijn. Uiteraard kan de betreffende mede-eigenaar dan tussenkomen voor zijn eigen deel.

Het is belangrijk te stellen dat de vereniging van mede-eigenaars de bevoegdheid en de hoedanigheid heeft om in rechte op treden voor rekening van de mede-eigenaars, in toepassing van de gemeenrechtelijke beginselen. De interpretatie van de rechtspraak, waarbij men stelde dat de vereniging niet kon optreden omdat zij geen belanghebbende partij was, beantwoordt niet aan de filosofie van de wet van 1994.

Na de verduidelijking van de regering dat de vereniging in rechte kan optreden, in alle aspecten, is de heer Vandenberghe bereid zijn amendement nr. 84 in te trekken.

Amendement nr. 103

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 103 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/7) dat ertoe strekt het voorgestelde tweede lid onder letter B te vervangen door wat volgt: «Deze vordering moet ingesteld worden binnen de drie maanden na de goedkeuring van de notulen, overeenkomstig artikel 577-6, § 9.»

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.

Amendement nr. 108

De heer Vastersavendts c.s. dient amendement nr. 108 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/7) dat ertoe strekt de Franse tekst van het voorgestelde artikel 577-9, § 8, te verduidelijken.

Le ministre répond que le texte de la Chambre implique que l'association peut agir pour le compte des copropriétaires. L'association des copropriétaires peut ester en justice, quel que soit l'aspect concerné. Toutefois, un copropriétaire peut également agir en justice à titre individuel. La décision d'engager une action en justice est prise par l'assemblée générale. Le copropriétaire qui ne veut pas que l'on agisse en justice pour son compte a toujours la possibilité de voter contre. Il a alors tout intérêt à intervenir individuellement dans la procédure.

M. Vandenberghe demande ce qu'il se passe lorsque l'association des copropriétaires est citée à comparaître. En principe, elle représente tous les copropriétaires. Qu'un copropriétaire donné vote pour ou contre l'action en justice ne sera pas pertinent en l'espèce. Il va de soi que le copropriétaire en question peut entamer une action en intervention pour sa propre partie.

Il importe d'affirmer que l'association des copropriétaires a la compétence et la qualité d'ester en justice pour le compte des copropriétaires, en application des principes du droit commun. L'interprétation de la jurisprudence selon laquelle l'association ne pouvait pas agir en justice parce qu'elle n'était pas partie prenante ne correspond pas à la philosophie de la loi de 1994.

M. Vandenberghe est disposé à retirer son amendement n° 84 dès que le gouvernement aura précisé que l'association peut ester en justice pour tous les aspects.

Amendement n° 103

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 103 (doc. Sénat, n° 4-1409/7) visant à remplacer l'alinéa 2 proposé du point B 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.»

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.

Amendement n° 108

M. Vastersavendts et consorts déposent l'amendement n° 108 (doc. Sénat, n° 4-1409/7) visant à préciser le texte français de l'article 577-9, § 8 proposé.

Artikel 14

Amendement nr. 104

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 104 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/7) dat ertoe strekt letter B) te doen vervallen.

Artikel 15

Amendement nr. 95

Mevrouw Defraigne c.s. dient amendement nr. 95 in (stuk Senaat nr. 4-1409/7), een subamendement op amendement nr. 35 van de heer Delpérée c.s. Amendement nr. 95 strekt om in het voorgestelde artikel 577-11, § 2, in het eerste lid het 5 en het vijfde lid te doen vervallen.

De indieners wijzen erop dat krachtens het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen, de mede-eigenaars hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen, aan de syndicus kunnen opdragen. Het is bijgevolg niet noodzakelijk bij eigendomsoverdracht in de voorwaarden van overdracht van dat dossier te voorzien, aangezien die documenten gratis kunnen worden geraadpleegd op het kantoor van de syndicus.

Artikel 15/1

Amendement nr. 107

Mevrouw Defraigne c.s. dient amendement nr. 107 in (stuk Senaat nr. 4-1409/7), een subamendement op amendement nr. 36 van dezelfde indieners. Het amendement strekt om in het voorgestelde artikel 577-11/1, de woorden «de bevoorrechte hypothecaire schuldeisers» te vervangen door de woorden «de bevoorrechte schuldeisers, de hypothecaire schuldeisers». Die formulering sluit beter aan bij de hypotheekwet van 16 december 1851.

Amendement nr. 110

Mevrouw Defraigne c.s. dient amendement nr. 110 in (stuk Senaat nr. 4-1409/8), een subamendement op amendement nr. 62 van de heer Vandenberghe c.s. Amendement nr. 110 strekt om artikel 15/1, dat men met amendement nr. 62 in het wetsontwerp wil invoegen, te vernummeren tot artikel 15/2.

Article 14

Amendement n° 104

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 104 (doc. Sénat, n° 4-1409/7) qui vise à supprimer le point B).

Article 15

Amendement n° 95

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 95 (doc. Sénat, n° 4-1409/7) qui est un sous-amendement à l'amendement n° 35 de M. Delpérée et consorts. L'amendement n° 95 vise à supprimer, dans l'article 577-11, § 2, proposé, l'alinéa 1^{er}, 5^o ainsi que l'alinéa 5.

Les auteurs font remarquer qu'en application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 sur les chantiers temporaires et mobiles, les copropriétaires peuvent confier au syndic leurs tâches et obligations relatives à la partie du dossier d'intervention ultérieure ayant trait aux parties communes. Il n'est dès lors pas nécessaire de prévoir les conditions de transfert de ce dossier en cas de mutation de propriété puisque ces documents sont consultables gratuitement au bureau du syndic.

Article 15/1

Amendement n° 107

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 107 (doc. Sénat, n° 4-1409/7) qui est un sous-amendement à l'amendement n° 36 des mêmes auteurs. L'amendement vise à remplacer, dans l'article 577-11/1, proposé, les mots «créanciers hypothécaires, privilégiés» par les mots «les créanciers privilégiés, hypothécaires». Cette formulation est plus conforme à la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.

Amendement n° 110

Mme Defraigne et consorts déposent l'amendement n° 110 (doc. Sénat, n° 4-1409/8) qui est un sous-amendement à l'amendement n° 62 de M. Vandenberghe et consorts. L'amendement n° 110 visant à renuméroter l'article 15/1 que l'amendement n° 62 propose d'introduire dans le projet de loi en article 15/2.

Artikelen 16 en 17

Over deze artikelen zijn er geen opmerkingen.

Artikel 17/1

Amendement nr. 105

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 105 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/7) dat een subamendement is op amendement nr. 37 van de heer Delpérée.

Amendement nr. 105 strekt ertoe de syndicus te verplichten 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.

Amendement nr. 130

Mevrouw Taelman dient amendement nr. 130 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/8) dat een subamendement is op amendement nr. 37 van de heer Delpérée.

Amendement nr. 130 strekt ertoe de syndicus te verplichten binnen het jaar na de inwerkingtreding van de wet een aangepaste versie van de basisakte en het reglement van mede-eigendom voor te leggen aan de algemene vergadering, die deze tekst goedkeurt.

De heer Delpérée begrijpt dat de syndicus een concordantietabel kan moeten opstellen. Moet hij daarom die coördinatieopdracht toevertrouwd krijgen? Heeft de syndicus altijd de bevoegdheid om dat werk uit te voeren?

Is dat werk van de syndicus overigens niet overbodig, want zodra de statuten of de basisakte worden gewijzigd, zal er een authentieke akte moeten worden opgesteld.

Mevrouw Taelman verduidelijkt dat het amendement een compromis vormt.

De syndicus is verplicht binnen het jaar na de datum van de inwerkingtreding van de nieuwe wet, gehouden een aangepaste versie van de basisakte en het reglement van mede-eigendom voor te leggen aan de algemene vergadering.

Indien een statutaire wijziging dient plaats te vinden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de oprichting van een deelvereniging met rechtspersoonlijkheid, moet de gecoördineerde basisakte in een notariële akte worden gegoten.

Het is dus niet de bedoeling elke mede-eigendom systematisch notariskosten te laten dragen om zijn

Articles 16 et 17

Ces articles ne font l'objet d'aucune remarque.

Article 17/1

Amendement n° 105

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 105 (doc. Sénat, n° 4-1409/7), qui est un sous-amendement à l'amendement n° 37 de M. Delpérée.

L'amendement n° 105 vise à obliger le syndic à 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.

Amendement n° 130

Mme Taelman et consorts déposent l'amendement n° 130 (doc. Sénat, n° 4-1409/8), qui est un sous-amendement à l'amendement n° 37 de M. Delpérée.

L'amendement n° 130 vise à obliger le syndic à soumettre, dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la loi, une version adaptée de l'acte de base et du règlement de copropriété à la première assemblée générale qui suit, laquelle approuvera ce texte.

M. Delpérée comprend que le syndic puisse être amené à faire un tableau de concordance. Faut-il pour autant lui confier cette mission de coordination? Le syndic a-t-il toujours les compétences pour effectuer ce travail?

Par ailleurs, ce travail du syndic n'est-il pas inutile puisque, dès que les statuts ou l'acte de base seront modifiés, il faudra faire un acte authentique.

Mme Taelman explique que l'amendement est un compromis.

Le syndic est tenu de soumettre à l'assemblée générale, dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, une version adaptée de l'acte de base et du règlement de copropriété.

Si une modification statutaire doit être apportée, par exemple dans le cadre de la création d'une association partielle dotée de la personnalité juridique, l'acte de base coordonné doit être coulé dans un acte notarié.

L'objectif n'est donc pas de faire systématiquement supporter par toutes les copropriétés des frais de

basisakte aan te passen aan de nieuwe wet, die een dwingend karakter heeft.

Het kan inderdaad een probleem zijn als de syndicus zijn werk niet naar behoren doet. Men wil echter hoge notariskosten vermijden.

De heer Delpéree aanvaardt het voorgestelde compromis, maar hij herinnert eraan dat de huidige regelgeving van toepassing blijft. Een wijziging van de statuten moet bij authentieke akte plaatsvinden. Hij geeft toe dat de notariële akte kosten met zich meebrengt voor de mede-eigendom. Het gaat echter om eenmalige uitgaven. Bepaalde syndici maken echter van de wijzigingen die worden voorbereid, gebruik om herhaaldelijk hun vergoedingen op te trekken.

Mevrouw Taelman antwoordt dat niets de mede-eigenaars belet om toch naar de notaris te stappen.

De minister sluit hierbij aan. De syndicus dient een aangepaste versie voor te leggen, maar kan hiervoor beroep doen op een jurist, een advocaat of een notaris.

De heer Vastersavendts komt terug op zijn tussenkomst tijdens een vorige bespreking waarbij hij vreesde dat de aanpassing van de onderverdeling van de aandelen in een deelvereniging steeds een wijziging van de basisakte bij authentieke akte zou vereisen. Dit blijkt echter niet noodzakelijk- en algemene bepaling kan worden ingelast in de basisakte.

Artikel 18

Amendement nr. 106

De heer Vandenberghe c.s. dient amendement nr. 106 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/7) dat ertoe strekt het artikel als volgt te vervangen :

«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 het punt F van artikel 4, dat 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

notaire pour l'adaptation de leur acte de base à la nouvelle loi, qui a un caractère contraignant.

Cela peut effectivement poser problème lorsque le syndic ne fait pas son travail correctement. L'on veut toutefois éviter des frais de notaire élevés.

M. Delpéree accepte le compromis proposé mais il rappelle que le régime légal actuel reste d'application. Les modifications de statuts doivent se faire par acte authentique. Il admet que l'acte notarié représentera une dépense pour la copropriété. Il s'agit cependant d'une dépense non récurrente. Par contre, il semble que certains syndics profitent des modifications en préparation pour augmenter leurs honoraires de manière récurrente.

Mme Taelman répond que rien n'empêche les copropriétaires de s'adresser quand même au notaire.

Le ministre partage ce point de vue. Le syndic doit présenter une version adaptée mais peut à cet effet faire appel à un juriste, un avocat ou un notaire.

M. Vastersavendts rappelle ce qu'il a dit lors d'une discussion antérieure, à savoir qu'il craignait que l'adaptation de la répartition des actions au sein d'une association partielle ne requière systématiquement une modification de l'acte de base par acte authentique. Or, il s'avère que cela n'est pas nécessaire. Une clause générale peut être insérée dans l'acte de base.

Article 18

Amendement n° 106

M. Vandenberghe et consorts déposent l'amendement n° 106 (doc. Sénat, n° 4-1409/7) qui vise à 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 point 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

Wetboek slechts van toepassing op de documenten die na de inwerkingtreding van de wet, overeenkomstig het eerste lid, worden opgesteld.»

De minister stipt aan dat iedereen akkoord is dat de huidige wetgeving rond appartementsrechten eveneens moet gebruikt worden om de statuten te toiletteren teneinde de transparantie, die één van de belangrijkste uitgangspunten vormt van het voorliggende wetsontwerp, te verwezenlijken. Meer in het bijzonder wenst iedereen dat de statuten worden gecoördineerd. Sommige commissieleden opteren ervoor de syndicus te verplichten om ter gelegenheid van de volgende algemene vergadering een aangepaste versie van de basisakte en het reglement van mede-eigendom ter goedkeuring voor te leggen. De tussenkomst van een notaris en de overschrijving van de statuten zijn volgens hen niet noodzakelijk vanuit het oogpunt van kostenbesparing.

Andere commissieleden wensen de coördinatieverplichting wel te onderwerpen aan een overschrijving op het hypotheekkantoor. Ten eerste is kostenbesparing geen argument in deze discussie. Immers zullen de kosten gepaard gaand met de coördinatieverplichting vooral liggen in het juridische werk. De kosten verbonden aan het verlijden van de akte en overschrijving komen pas op de tweede plaats en zullen in de eindafrekening niet doorwegen. In beide hypothesen zullen de kosten voor juridisch werk gelijk zijn.

De heer Vandenberghe onderstreept dat de wet van toepassing is op alle statuten. Uiteraard zal een gecoördineerde versie van de statuten moeten worden opgemaakt.

De minister beaamt dat de wet van dwingend recht is. Hij meent dat de vraag is of een coördinatieverplichting binnen de vijf jaar moet worden opgelegd. Spreker is van oordeel dat het argument van kosten die dergelijke coördinatie met zich meebrengt niet opweegt tegen de transparantie die hierdoor wordt bereikt.

De heer Swennen gaat niet akkoord met het standpunt van de regering en verwijst naar zijn amendement nr. 87 (stuk Senaat, nr. 4-1409/6), dat ertoe strekt het tweede, derde en vierde lid van artikel 18 te doen vervallen.

De heer Swennen meent dat het opleggen van coördinatieverplichting bij authentieke akte voor problemen zal zorgen. Het betreft immers een groot aantal akten en bovendien zal men in bepaalde gebieden de notariaten overbelasten.

De minister antwoordt dat het feit dat de bepalingen van dwingend recht zijn niet voldoende zijn voor de leesbaarheid en transparantie. Men mag niet onderschatten dat er heel wat oudere mensen in apparte-

documents rédigés après l'entrée en vigueur de la loi, conformément à l'alinéa 1^{er}.»

Le ministre souligne que tout le monde est d'accord sur le fait que la législation actuelle relative aux droits d'appartement doit aussi être utilisée pour toiletter les statuts en vue de garantir la transparence, qui est l'un des principaux piliers du projet de loi à l'examen. Ce que tout le monde souhaite en particulier, c'est que les statuts soient coordonnés. Certains membres de la commission souhaitent que l'on oblige le syndic à soumettre une version adaptée de l'acte de base et du règlement de copropriété pour approbation lors de l'assemblée générale suivante, estimant que l'intervention d'un notaire et la transcription des statuts ne sont pas nécessaires, surtout si l'on veut réaliser des économies.

En revanche, d'autres membres de la commission souhaitent que l'obligation de coordination aille de pair avec une transcription au bureau des hypothèques. Avant tout, il convient de préciser que la réalisation d'économies n'est pas un argument valable dans le cadre de la présente discussion. En effet, les coûts relatifs à l'obligation de coordination seront liés pour l'essentiel au travail juridique. Les coûts afférents à la passation de l'acte et à la transcription ne viendront qu'en second lieu et ne pèseront pas dans le décompte final. Dans les deux hypothèses, les coûts liés au travail juridique seront équivalents.

M. Vandenberghe souligne que la loi s'applique à tous les statuts. Il va sans dire qu'il faudra élaborer une version coordonnée des statuts.

Le ministre confirme que la loi relève du droit impératif. Il estime que la question est de savoir s'il faut imposer une obligation de coordination dans les cinq ans. Il pense que l'argument des coûts engendrés par une telle coordination ne fait pas le poids face à l'avantage que celle-ci générera en termes de transparence.

M. Swennen ne partage pas le point de vue du gouvernement et renvoie à son amendement n° 87 (doc. Sénat, n° 4-1409/6) qui vise à supprimer les alinéas 2, 3 et 4 de l'article 18.

M. Swennen est d'avis que si l'on impose une obligation de coordination par acte authentique, on créera des problèmes. En effet, les actes visés sont nombreux et, dans certaines régions, les études devront faire face à une surcharge de travail.

Le ministre répond que le fait que les dispositions relèvent du droit impératif ne suffit pas à garantir la lisibilité et la transparence. Il faut savoir en effet qu'il y a de nombreuses personnes âgées qui vivent en

menten wonen die dan bij problemen zelf naar een advocaat en notaris zullen moeten stappen.

De heer Swennen verwijst naar huurcontracten. Hoewel bepaalde huurbepalingen van dwingend recht zijn, worden niet alle huurcontracten aangepast. Ook hier worden veel individuele huurders met problemen geconfronteerd.

De minister meent dat de vergelijking niet opgaat. Bij appartementsrecht gaat het immers om statutenwijziging, niet om wijziging van een overeenkomst.

De heer Swennen meent dat de situatie voor de rechtsonderhorige dezelfde is.

Mevrouw Taelman meent te kunnen besluiten dat de regering instemt met het dwingend karakter van de voorliggende bepalingen. De enige resterende vraag is deze van het al dan niet opleggen van een coördinatieverplichting binnen de 5 jaar.

De heer Swennen vraagt wat de gevolgen zijn als de coördinatieverplichting binnen de 5 jaar niet wordt nageleefd.

Bovendien vraagt spreker zich af welke controle er bestaat op de aanpassing. Betrouwt men op de authenticiteit van de notariële akte?

De minister antwoordt dat de sanctie voor het niet invullen van de coördinatieverplichting een verlies van rechtspersoonlijkheid is.

De heer Vandenberghe meent dat deze sanctie veel te zwaar is. Deze sanctie van verlies van rechtspersoonlijkheid heeft in elk geval geen zin bij een feitelijke deelvereniging.

Spreker verwijst naar zijn amendement nr. 105 op artikel 17/1, waarbij de syndicus een gecoördineerde tekst opmaakt van de statuten.

Zodra men echter overgaat tot de wijziging van de basisakte met het oog op de oprichting van een rechtspersoon, kan de tekst van de basisakte tegelijkertijd worden gecoördineerd. Men moet dan toch een notariële akte hebben voor de statuten van de rechtspersoon. Verder is dit belangrijk met het oog op de coherentie.

Niemand is verplicht een deelvereniging op te richten? Indien men deze wel opricht, is een gecoördineerde tekst bij authentieke akte noodzakelijk. Indien men geen deelvereniging opricht, maakt de syndicus een gecoördineerde tekst op voor de algemene vergadering.

De minister kan hierbij aansluiten. Men zou kunnen bepalen dat de coördinatieverplichting bij notariële akte moet gebeuren bij de eerstvolgende statutenwijziging.

appartement et qui devront, en cas de problèmes, s'adresser elles-mêmes à un avocat et à un notaire.

M. Swennen renvoie aux baux. Bien que certaines de leurs clauses relèvent du droit impératif, tous les baux ne sont pas adaptés. De nombreux locataires individuels sont donc aussi confrontés à des problèmes.

La ministre répond que la comparaison n'est pas pertinente. En effet, dans le droit des appartements, il s'agit d'une modification des statuts et non d'une modification d'un contrat.

M. Swennen estime que pour le justiciable, la situation est la même.

Mme Taelman estime pouvoir conclure que le gouvernement accepte le caractère impératif des dispositions à l'examen. La seule question en suspens est celle qui concerne l'application ou non d'une obligation de coordination dans les cinq ans.

M. Swennen demande quelles seront les conséquences en cas de non-respect de l'obligation de coordination dans les cinq ans.

En outre, l'intervenant se demande s'il y a un réel contrôle de l'adaptation des statuts. Se fiera-t-on à l'authenticité de l'acte notarié?

Le ministre répond que le non-respect de l'obligation de coordination est sanctionné par la perte de la personnalité juridique.

M. Vandenberghe trouve cette sanction beaucoup trop sévère. Une telle sanction n'a de toute façon aucun sens en cas d'association partielle de fait.

L'intervenant renvoie à son amendement n° 105 à l'article 17/1, qui prévoit que le syndic rédige un texte coordonné des statuts.

Toutefois, à partir du moment où l'on modifie l'acte de base d'une personne morale, on peut en même temps en coordonner le texte. Il faut de toute façon un acte notarié pour arrêter les statuts de la personne morale. En outre, c'est important pour la cohérence.

Nul n'est tenu de constituer une association partielle. Si on en constitue une, il faut un texte coordonné par acte authentique. Si l'on n'en constitue pas, le syndic établit un texte coordonné pour l'assemblée générale.

Le ministre souscrit à ces propos. L'on pourrait prévoir que la coordination devra être effectuée par acte notarié lors de la prochaine modification des statuts.

De heer Swennen vraagt naar de sanctie indien men, bij de oprichting van de deelvereniging, de coördinatie niet doet.

De heer Vandenberghe meent dat men geen specifieke sancties dient te voorzien. De burgerrechtelijke sanctie kan eventueel de aansprakelijkheid van de mede-eigendom zijn.

De minister besluit dat een akkoord bestaat over het feit dat alle bepalingen van dwingend recht zijn. Wel zullen de bepalingen van artikel 4, in overeenstemming met het amendement nr. 106 van de heer Vandenberghe c.s., slechts van toepassing zijn op nieuwe gebouwen of groepen van gebouwen.

De syndicus is verplicht op de eerstvolgende algemene vergadering gecoördineerde statuten ter goedkeuring voor te leggen.

Spreekster vraagt zich af of deze bepalingen wel onder het overgangsrecht vallen.

De heer Vandenberghe meent van niet. Er zijn twee hypothesen.

Telkens men een deelvereniging opricht, is een statutenwijziging nodig en moet men een authentieke akte maken. Men kan dan de gecoördineerde tekst in de basisakte zetten. Dit hoeft niet binnen een bepaalde termijn.

Een tweede hypothese is de feitelijke deelvereniging. Dan is de syndicus belast met de coördinatie.

De minister meent dat de verplichting van de syndicus ook kan worden opgenomen in artikel 577-8, § 4. Dit volstaat voor de individuele mede-eigenaars om er rechten uit te putten.

Mevrouw Crombé-Berton vraagt of er geen authentieke akte nodig is die de gecoördineerde statuten valideert.

De heer Vandenberghe beaamt dit voor het geval van een deelvereniging met rechtspersoonlijkheid.

Mevrouw Crombé-Berton vraagt wat er gebeurt als er geen subonverdeeldheid is.

De heer Vandenberghe verwijst naar zijn amendement nr. 105 dat ertoe strekt de syndicus te laten overgaan tot de coördinatie van de basisakte en het reglement van mede-eigendom die hij voor goedkeuring aan de algemene vergadering voorlegt.

Mevrouw Crombé-Berton leidt hieruit af dat er in dat laatste geval geen authentieke akte is die de wettelijke grondslag van het coördinatiewerk van de syndicus valideert. Wat gebeurt er als de syndicus een fout maakt bij dat coördinatiewerk?

M. Swennen demande de quelle sanction est passible le fait de constituer l'association partielle sans coordonner les statuts.

M. Vandenberghe estime qu'il n'est pas nécessaire de prévoir de sanction spécifique. La sanction de droit civil peut éventuellement être la responsabilité de la copropriété.

Le ministre conclut qu'il existe un accord sur le fait que l'ensemble des dispositions sont de droit impératif. Toutefois, conformément à l'amendement n° 106 de M. Vandenberghe et consorts, les dispositions de l'article 4 ne s'appliqueront qu'aux nouveaux immeubles ou groupes d'immeubles.

Le syndic sera tenu de soumettre les statuts coordonnés à l'approbation de la prochaine assemblée générale.

L'intervenant se demande si ces dispositions relèvent ou non du droit transitoire.

M. Vandenberghe estime que non. Deux hypothèses se présentent.

La première est la constitution d'une association partielle, qui requiert une modification des statuts et donc l'établissement d'un acte authentique. Le texte coordonné peut alors être inséré dans l'acte de base. Il n'est pas nécessaire de prescrire à cette fin un délai précis.

La deuxième hypothèse concerne l'association partielle de fait. Dans ce cas, c'est le syndic qui est chargé de la coordination.

Le ministre pense que l'on peut aussi inscrire l'obligation du syndic à l'article 577-8, § 4, pareille inscription étant suffisante pour que les copropriétaires individuels en tirent des droits.

Mme Crombé-Berton demande s'il ne faut pas un acte authentique qui vient valider les statuts coordonnés.

M. Vandenberghe le confirme dans l'hypothèse d'une sous-indivision ayant la personnalité juridique.

Mme Crombé-Berton demande ce qui se passe dans l'hypothèse où il n'y a pas de sous-indivision.

M. Vandenberghe renvoie à son amendement n° 105 qui prévoit que le syndic doit procéder à la coordination de l'acte de base et du règlement de copropriété qu'il communique à l'assemblée générale en vue de l'approbation desdits documents.

Mme Crombé-Berton en déduit que dans cette dernière hypothèse, il n'y a pas d'acte authentique qui valide la légalité du travail de coordination effectué par le syndic. Que se passe-t-il si le syndic commet une erreur dans son travail de coordination.

De heer Vandenberghe antwoordt dat de coördinatie niet tot gevolg mag hebben dat bepalingen die strijdig zouden zijn met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, wettelijk zouden worden. Moet men daarom beslissen een authentieke akte wettelijk te verplichten? Spreker meent dat de algemene vergadering moet beslissen of de gecoördineerde basisakte en het reglement van de mede-eigendom voor de notaris moet worden verleden. Hij denkt dat in de talrijke kleine mede-eigendommen de veranderingen in de basisakte en het reglement erg beperkt zullen zijn.

Mevrouw Crombé-Berton meent dat de coördinatie bij authentieke akte de rechtszekerheid vergroot.

De minister stipt aan dat de commissie het eens is over het feit dat er sowieso een coördinatie dient te gebeuren. In eerste instantie zal de syndicus de gecoördineerde statuten aan de algemene vergadering voorleggen, die ze kan goedkeuren. De vraag rijst wanneer deze gecoördineerde versie in een authentieke akte dient te worden gegoten. Spreker meent dat men kan bepalen dat de gecoördineerde versie dient te worden overgeschreven van zodra de basisakte wordt aangepast, bijvoorbeeld in het geval van artikel 577-3, vierde lid, bij de oprichting van deelverenigingen.

Mevrouw Defraigne denkt dat de coördinatie noodzakelijk is om de rechtszekerheid te waarborgen. Men zou kunnen bepalen dat de gecoördineerde documenten worden neergelegd bij de zetel van de mede-eigendom. Systematisch een authentieke akte opleggen zou misschien een beetje overdreven zijn, gelet op de kosten die daarmee gepaard gaan. Zij gaat akkoord met het voorstel van de minister om een authentieke akte op te leggen bij een wijziging van de basisakte, bijvoorbeeld bij de oprichting van een subonderverdeling.

Amendement nr. 131

Mevrouw Taelman c.s. dient amendement nr. 131 in (stuk Senaat, nr. 4-1409/8) dat een subamendement is op amendement nr. 106 van de heer Vandenberghe. Het amendement strekt ertoe in het voorgestelde tweede lid de woorden «met uitzondering van het punt F van artikel 4» te vervangen door de woorden «met uitzondering van de punten E en F» alsook de woorden «dat in werking treedt op de dag overeenkomstig het eerste lid» te doen vervallen.

*
* *

M. Vandenberghe répond que la coordination ne peut avoir pour effet de rendre légales des dispositions qui seraient contraires aux dispositions du code civil. Faut-il pour autant décider d'imposer légalement l'obligation de passer par un acte authentique? L'intervenant pense que c'est l'assemblée générale qui doit décider s'il y a lieu de passer devant un notaire pour authentifier l'acte de base et le règlement de copropriété coordonnés. Il pense que dans de nombreuses petites copropriétés les changements à apporter à l'acte de base et au règlement seront très limités.

Mme Crombé-Berton pense que la coordination par acte authentique renforce la sécurité juridique.

Le ministre souligne que la commission est unanime quant au fait qu'une coordination doit de toute façon être effectuée. Dans un premier temps, le syndic soumettra les statuts coordonnés à l'assemblée générale, qui pourra les approuver. La question se pose de savoir quand cette version coordonnée devra être coulée dans un acte authentique. L'intervenant estime que l'on peut prévoir que la version coordonnée doit être transcrite dès que l'acte de base est adapté, par exemple dans le cadre de l'article 577-3, alinéa 4, en cas de création d'associations partielles.

Mme Defraigne pense que la coordination est essentielle pour assurer la sécurité juridique. On pourrait prévoir que les documents coordonnés sont déposés au siège de la copropriété. Imposer de manière systématique un acte authentique est peut-être un peu excessif au vu des frais que cela entraîne. Elle se rallie à la proposition du ministre d'imposer l'acte authentique en cas de modification de l'acte de base, par exemple lors de la création d'une sous-indivision.

Amendement n° 131

Mme Taelman et consorts déposent l'amendement n° 131 (doc. Sénat, n° 4-1409/8), qui est un sous-amendement à l'amendement n° 106 de M. Vandenberghe et qui vise à remplacer, dans l'alinéa 2 de l'article 18 proposé, les mots «À l'exception du point F de l'article 4» par les mots «À l'exception des points E et F» et à supprimer les mots «, qui entre en vigueur à la date fixée à l'alinéa 1^{er}».

*
* *

VIII. VERKLARING VOOR DE INDICATIEVE STEMMINGEN

De minister dankt de leden van de commissie voor de Justitie van de Senaat voor het vele werk dat werd verricht over dit belangrijke wetsontwerp.

Een zeer grondige discussie werd gevoerd over enkele voornamen punten, namelijk het toepassingsgebied, de mogelijke oprichting van deelverenigingen, de toepassing van de wet op het taalgebruik, de overschrijving van de authentieke akte op naam van de vereniging van mede-eigenaars, het verloop van de algemene vergadering en de overgangsbepalingen.

De minister onderlijnt dat er een enorme interesse bestaat in de buitenwereld voor de belangrijke materie van het appartementsrecht. Er is een echte vraag vanuit de praktijk om dit werk zo snel mogelijk te finaliseren. De wereld van de mede-eigendom wacht als het ware op de nieuwe wetgeving.

A. Stemverklaringen

Artikel 5

Amendement nr. 125 van de heer Vandenberghe c.s. wordt ingetrokken omdat dit amendement dezelfde draagwijdte heeft als amendement nr. 114 over de positie van de deelvereniging ten aanzien van de particulier gemene delen.

Artikel 6

De amendementen nrs. 96 en 97 van de heer Vandenberghe c.s. worden ingetrokken omdat de goedgekeurde beslissingen over de deelverenigingen aan dezelfde filosofie beantwoorden.

Artikel 8

De heer Vandenberghe verklaart niet te kunnen instemmen met amendement nr. 4 waarbij het percentage van volmachten wordt opgetrokken van 10 naar 25 % niet bijtreden. De wet van 1994 wilde met deze beperking spookvergaderingen vermijden. 20 % lijkt spreker te hoog. Voor grote gebouwen wordt er thans trouwens een oplossing geboden door de mogelijke oprichting van deelverenigingen.

Artikel 13

Amendement nr. 124 is ingetrokken naar aanleiding van de discussie die duidelijk stelde dat de vereniging

VIII. DÉCLARATION AVANT LES VOTES INDICATIFS

Le ministre remercie les membres de la commission de la Justice du Sénat pour tout le travail accompli sur l'important projet de loi à l'examen.

Une discussion très approfondie a été menée sur quelques points essentiels, à savoir le champ d'application, la possibilité de création d'associations partielles, l'application de la loi sur l'emploi des langues, la transcription de l'acte authentique au nom de l'association des copropriétaires, le déroulement de l'assemblée générale et les dispositions transitoires.

Le ministre souligne que le monde extérieur porte un très grand intérêt à cette matière importante qu'est le droit des appartements. Les acteurs concernés sur le terrain souhaitent vraiment que les travaux soient finalisés le plus rapidement possible. Le monde de la copropriété est véritablement en attente de la nouvelle législation.

A. Déclarations de vote

Article 5

L'amendement n° 125 de M. Vandenberghe et consorts est retiré car il a la même portée que l'amendement n° 114 sur la position de l'association partielle par rapport aux parties communes particulières.

Article 6

Les amendements n°s 96 et 97 de M. Vandenberghe et consorts sont retirés parce que les décisions adoptées sur les associations partielles procèdent de la même philosophie.

Article 8

M. Vandenberghe déclare ne pas pouvoir se rallier à l'amendement n° 4, qui porte le pourcentage de procurations de 10 à 25 %. Par cette limitation, la loi de 1994 voulait éviter les réunions fantômes. L'intervenant trouve que 25 % est un pourcentage trop élevé. La possibilité de création d'associations partielles offre d'ailleurs désormais une solution pour les grands immeubles.

Article 13

L'amendement n° 124 est retiré à la suite de la discussion qui a permis d'établir clairement que

van mede-eigenaars in rechte kan optreden, in alle aspecten.

B. Indicatieve stemmingen

Amendement nr. 9 van de heer Delpérée c.s. wordt eenparig aangenomen door de 9 aanwezige leden.

De amendementen nrs. 54 en 67 van de heer Vandenberghe c.s. worden ingetrokken.

Amendement nr. 73A van de heer Vandenberghe c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 73B van de heer Vandenberghe c.s. wordt ingetrokken.

Amendement nr. 92 van mevrouw Defraigne c.s. wordt ingetrokken.

Amendement nr. 112 van mevrouw Taelman c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

De amendementen nrs. 90 en 10, 1 van mevrouw Defraigne c.s. vervallen.

Amendement nr. 113 van mevrouw Taelman c.s. wordt ingetrokken.

Amendement nr. 10, 2 van mevrouw Defraigne c.s. wordt eenparig aangenomen door de 12 aanwezige leden.

De amendementen nrs. 128 van mevrouw Taelman c.s., gesubamendeerd door amendement nr. 132 van de heer Vandenberghe c.s., wordt eenparig aangenomen door de 12 aanwezige leden.

Amendement nr. 55 van de heer Vandenberghe c.s. wordt aangenomen met 11 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 11 van de heer Delpérée c.s. vervalt.

Amendement nr. 56 van de heer Vandenberghe c.s. wordt aangenomen met 11 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 74 van de heer Vandenberghe c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 121 van mevrouw Taelman c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 1 van de heer Swennen vervalt.

Amendement nr. 2 van de heer Mahoux vervalt.

Amendement nr. 8 van de heer Hellings vervalt.

l'association des copropriétaires pouvait agir en justice, à tous points de vue.

B. Votes indicatifs

L'amendement n° 9 de M. Delpérée et consorts est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

Les amendements n°s 54 et 67 de M. Vandenberghe et consorts sont retirés.

L'amendement n° 73A de M. Vandenberghe et consorts est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 73B de M. Vandenberghe et consorts est retiré.

L'amendement n° 92 de Mme Defraigne et consorts est retiré.

L'amendement n° 112 de Mme Taelman et consorts est adopté par 10 voix et 1 abstention.

Les amendements n°s 90 et 10, 1 de Mme Defraigne et consorts deviennent sans objet.

L'amendement n° 113 de Mme Taelman et consorts est retiré.

L'amendement n° 10, 2 de Mme Defraigne et consorts est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

L'amendement n° 128 de Mme Taelman et consorts, tel que sous-amendé par l'amendement n° 132 de M. Vandenberghe et consorts, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

L'amendement n° 55 de M. Vandenberghe et consorts est adopté par 11 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 11 de M. Delpérée et consorts devient sans objet.

L'amendement n° 56 de M. Vandenberghe et consorts est adopté par 11 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 74 de M. Vandenberghe et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 121 de Mme Taelman et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 1 de M. Swennen devient sans objet.

L'amendement n° 2 de M. Mahoux devient sans objet.

L'amendement n° 8 de M. Hellings devient sans objet.

Amendement nr. 12 *a), b), c), d)* van mevrouw Defraigne c.s. vervalt.

Amendement nr. 57 van de heer Vandenberghe c.s. vervalt.

Amendement nr. 46 van de heer Mahoux vervalt.

Amendement nr. 85 van de heer Vandenberghe vervalt.

Amendement nr. 72 van mevrouw Stevens vervalt.

Amendement nr. 127 van de heer Vandenberghe c.s. vervalt.

Amendement nr. 12 *e)* van mevrouw Defraigne c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 13 van de heer Delpérée c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 114 van mevrouw Taelman c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 39 van mevrouw Taelman vervalt.

Amendement nr. 75 van de heer Vandenberghe c.s. vervalt.

Amendement nr. 91 van mevrouw Defraigne c.s. vervalt.

Amendement nr. 125 van de heer Vandenberghe c.s. wordt ingetrokken (zie stemverklaring).

Amendement nr. 76 van de heer Vandenberghe c.s. wordt ingetrokken.

Amendement nr. 3 van de heer Mahoux wordt ingetrokken.

Amendement nr. 119 van mevrouw Taelman c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 1 stem.

Amendement nr. 14 van mevrouw Defraigne c.s. vervalt.

Amendement nr. 50 van mevrouw Defraigne c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

De amendementen nrs. 96 en 97 van de heer Vandenberghe c.s. worden ingetrokken (zie stemverklaring).

De amendementen nrs. 15 en 16 van de heer Delpérée c.s. worden eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 78, 1 en 2, van de heer Vandenberghe c.s. wordt aangenomen met 6 tegen 5 stemmen.

L'amendement n° 12 *a), b), c), d)* de Mme Defraigne et consorts devient sans objet.

L'amendement n° 57 de M. Vandenberghe et consorts devient sans objet.

L'amendement n° 46 de M. Mahoux devient sans objet.

L'amendement n° 85 de M. Vandenberghe devient sans objet.

L'amendement n° 72 de Mme Stevens devient sans objet.

L'amendement n° 127 de M. Vandenberghe et consorts devient sans objet.

L'amendement n° 12, *e)* de Mme Defraigne et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 13 de M. Delpérée et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 114 de Mme Taelman et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 39 de Mme Taelman devient sans objet.

L'amendement n° 75 de M. Vandenberghe et consorts devient sans objet.

L'amendement n° 91 de Mme Defraigne et consorts devient sans objet.

L'amendement n° 125 de M. Vandenberghe et consorts est retiré (voir explication de vote).

L'amendement n° 76 de M. Vandenberghe et consorts est retiré.

L'amendement n° 3 de M. Mahoux est retiré.

L'amendement n° 119 de Mme Taelman et consorts est adopté par 10 voix contre 1.

L'amendement n° 14 de Mme Defraigne et consorts devient sans objet.

L'amendement n° 50 de Mme Defraigne et consorts est adopté par 10 voix et 1 abstention.

Les amendements n°s 96 et 97 de M. Vandenberghe et consorts sont retirés (voir explication de vote).

Les amendements n°s 15 et 16 de M. Delpérée et consorts sont adoptés à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 78, 1 et 2, de M. Vandenberghe et consorts est adopté par 6 voix contre 5.

Amendement nr. 78, 3, van de heer Vandenberghe c. s. vervalt.

Amendement nr. 78, 4, 5 en 6, van de heer Vandenberghe c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 40 van mevrouw Taelman vervalt.

Amendement nr. 63 van de heer Vandenberghe c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 98 van mevrouw Vandenberghe c. s. wordt ingetrokken.

Amendement nr. 115 van mevrouw Taelman c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 65 van de heer Delpérée c.s. vervalt.

Amendement nr. 4 van de heer Mahoux wordt verworpen met 10 stemmen tegen 1 stem.

Amendement nr. 122 van mevrouw Taelman c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 17 van de heer Delpérée c.s. vervalt.

Amendement nr. 64 van de heer Vandenberghe c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 18, 1 en 2, van mevrouw Defraigne c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 77 van de heer Vandenberghe c.s. wordt ingetrokken.

De amendementen nrs. 99 tot 101 van de heer Vandenberghe worden ingetrokken.

Amendement nr. 93 van mevrouw Defraigne c.s. wordt ingetrokken.

Amendement nr. 123 van mevrouw Taelman c.s., gesubamendeerd door amendement nr. 129, wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 19 van de heer Delpérée c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 116 van mevrouw Taelman c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 20 van mevrouw Defraigne c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

L'amendement n° 78, 3, de M. Vandenberghe et consorts devient sans objet.

L'amendement n° 78, 4, 5 et 6, de M. Vandenberghe et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 40 de Mme Taelman devient sans objet.

L'amendement n° 63 de M. Vandenberghe et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 98 de M. Vandenberghe et consorts est retiré.

L'amendement n° 115 de Mme Taelman et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 65 de M. Delpérée et consorts devient sans objet.

L'amendement n° 4 de M. Mahoux est rejeté par 10 voix contre 1.

L'amendement n° 122 de Mme Taelman et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 17 de M. Delpérée et consorts devient sans objet.

L'amendement n° 64 de M. Vandenberghe et consorts est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 18, 1 et 2, de Mme Defraigne et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 77 de M. Vandenberghe et consorts est retiré.

Les amendements n^{os} 99 et 101 de M. Vandenberghe sont retirés.

L'amendement n° 93 de Mme Defraigne et consorts est retiré.

L'amendement n° 123 de Mme Taelman et consorts, tel que sous-amendé par l'amendement n 129, est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 19 de M. Delpérée et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 116 de Mme Taelman et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 20 de Mme Defraigne et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Amendement nr. 79 van de heer Vandenberghe c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 1 stem.

Amendement nr. 21 van de heer Delpérée c.s. wordt aangenomen met 9 tegen 2 stemmen.

Amendement nr. 5 van de heer Mahoux wordt verworpen met 9 stemmen tegen 1 stem bij 1 onthouding.

Amendement nr. 22 van mevrouw Defraigne c.s. wordt eenparig aangenomen door de 10 aanwezige leden.

Amendement nr. 41, 1, van mevrouw Taelman wordt ingetrokken.

Amendement nr. 47, 1 en 2, van de heer Mahoux wordt ingetrokken.

Amendement nr. 51 van mevrouw Defraigne c.s. wordt eenparig aangenomen door de 10 aanwezige leden.

Amendement nr. 42 van mevrouw Taelman wordt ingetrokken.

Amendement nr. 111 van mevrouw Defraigne c.s. wordt eenparig aangenomen door de 10 aanwezige leden.

Amendement nr. 126 van mevrouw Taelman c.s. wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 stem.

Amendement nr. 66 van de heer Delpérée c.s. vervalt.

Amendement nr. 86 van de heer Vandenberghe c.s. vervalt.

Amendement nr. 117 van mevrouw Taelman c.s. wordt eenparig aangenomen door de 10 aanwezige leden.

Amendement nr. 6 van de heer Mahoux vervalt.

Amendement nr. 23 van de heer Delpérée c.s. vervalt.

Amendement nr. 43 van mevrouw Taelman vervalt.

Amendement nr. 120 van mevrouw Taelman c.s. wordt eenparig aangenomen door de 10 aanwezige leden.

Amendement nr. 102 van de heer Vandenberghe c.s. vervalt.

Amendement nr. 24 van mevrouw Defraigne c.s. wordt eenparig aangenomen door de 10 aanwezige leden.

Amendement nr. 80 van de heer Vandenberghe c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

L'amendement n° 79 de M. Vandenberghe et consorts est adopté par 10 voix contre 1.

L'amendement n° 21 de M. Delpérée et consorts est adopté par 9 voix contre 2.

L'amendement n° 5 de M. Mahoux est rejeté par 9 voix contre 1 et 1 abstention.

L'amendement n° 22 de Mme Defraigne et consorts est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

L'amendement n° 41, 1 de Mme Taelman est retiré.

L'amendement n° 47, 1 et 2, de M. Mahoux est retiré.

L'amendement n° 51 de Mme Defraigne et consorts est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

L'amendement n° 42 de Mme Taelman est retiré.

L'amendement n° 111 de Mme Defraigne et consorts est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

L'amendement n° 126 de Mme Taelman et consorts est adopté par 9 voix contre 1.

L'amendement n° 66 de M. Delpérée et consorts devient sans objet.

L'amendement n° 86 de M. Vandenberghe et consorts devient sans objet.

L'amendement n° 117 de Mme Taelman et consorts est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

L'amendement n° 6 de M. Mahoux devient sans objet.

L'amendement n° 23 de M. Delpérée et consorts devient sans objet.

L'amendement n° 43 de Mme Taelman devient sans objet.

L'amendement n° 120 de Mme Taelman et consorts est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

L'amendement n° 102 de M. Vandenberghe et consorts devient sans objet.

L'amendement n° 24 de Mme Defraigne et consorts est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

L'amendement n° 80 de M. Vandenberghe et consorts est adopté par 10 voix et 1 abstention.

Het gesubamendeerde amendement nr. 25 van de heer Delpérée c.s. wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 26 van mevrouw Defraigne c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 44 van mevrouw Taelman wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 stem bij 1 onthouding.

Amendement nr. 48 van de heer Mahoux vervalt.

De amendementen nrs. 69 en 70 van de heer Delacroix worden verworpen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 27 a) van de heer Delpérée c.s. wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 94 van mevrouw Defraigne wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 27 b) van de heer Delpérée c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 71 van de heer Delacroix wordt eenparig verworpen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 28 van mevrouw Defraigne c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 58 van de heer Vandenberghe c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 29 van de heer Delpérée c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 118 van mevrouw Taelman c.s. wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 stem bij 1 onthouding.

Het gesubamendeerde amendement nr. 30 van mevrouw Defraigne c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 1 stem.

Amendement nr. 49 van de heer Mahoux wordt ingetrokken.

Amendement nr. 68 van de heer Mahoux wordt verworpen met 10 stemmen tegen 1 stem.

Amendement nr. 84 van de heer Vandenberghe c.s. wordt ingetrokken (zie stemverklaring).

Amendement nr. 31 van de heer Delpérée c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 32 van mevrouw Defraigne c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

L'amendement n° 25 de M. Delpérée et consorts est adopté par 9 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 26 de Mme Defraigne et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 44 de Mme Taelman est adopté par 9 voix contre 1 et 1 abstention.

L'amendement n° 48 de M. Mahoux devient sans objet.

Les amendements n°s 69 et 70 de M. Delacroix sont rejetés par 10 voix contre 2 et 1 abstention.

L'amendement n° 27 a) de M. Delpérée et consorts est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

L'amendement n° 94 de Mme Defraigne est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 27 b) de M. Delpérée et consorts est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 71 de M. Delacroix est rejeté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 28 de Mme Defraigne et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 58 de M. Vandenberghe et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 29 de M. Delpérée et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 118 de Mme Taelman et consorts est adopté par 9 voix contre 1 et 1 abstention.

L'amendement n° 30 de Mme Defraigne et consorts, tel que sous-amendé, est adopté par 10 voix contre 1.

L'amendement n° 49 de M. Mahoux est retiré.

L'amendement n° 68 de M. Mahoux est rejeté par 10 voix contre 1.

L'amendement n° 84 de M. Vandenberghe et consorts est retiré (voir explication de vote).

L'amendement n° 31 de M. Delpérée et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 32 de Mme Defraigne et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Amendement nr. 81 van de heer Vandenberghe c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 124 van mevrouw Taelman c.s. wordt ingetrokken.

Amendement nr. 45 van mevrouw Taelman wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 103 van de heer Vandenberghe c.s. wordt ingetrokken.

Amendement nr. 33, 1, van de heer Delpérée c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 82 A) van de heer Vandenberghe c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 1 stem.

Het gesubamendeerde amendement nr. 33, 2, van de heer Delpérée c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Het amendement nr. 82 B) van de heer Vandenberghe c.s. wordt ingetrokken.

Amendement nr. 33, 3, van de heer Delpérée c.s. wordt ingetrokken.

Amendement nr. 108 van de heer Vastersavendts c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 88 van de heer Vastersavendts wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 34 van mevrouw Defraigne c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 104 van de heer Vandenberghe c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 59 van de heer Vandenberghe c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 83 van de heer Vandenberghe c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 95 van mevrouw Defraigne wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Het gesubamendeerde amendement nr. 35 van de heer Delpérée c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 7 van de heer Coveliers c.s. wordt eenparig verworpen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 107 van mevrouw Defraigne wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Het gesubamendeerde amendement nr. 36 van mevrouw Defraigne c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

L'amendement n° 81 de M. Vandenberghe et consorts est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 124 de Mme Taelman et consorts est retiré.

L'amendement n° 45 de Mme Taelman est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 103 de M. Vandenberghe et consorts est retiré.

L'amendement n° 33, 1 de M. Delpérée et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 82 A) de M. Vandenberghe et consorts est adopté par 10 voix contre 1.

L'amendement n° 33, 2, de M. Delpérée et consorts, tel que sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 82 B) de M. Vandenberghe et consorts est retiré.

L'amendement n° 33, 3, de M. Delpérée et consorts est retiré.

L'amendement n° 108 de M. Vastersavendts et consorts est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 88 de M. Vastersavendts est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 34 de Mme Defraigne et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 104 de M. Vandenberghe et consorts est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 59 de M. Vandenberghe et consorts est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 83 de M. Vandenberghe et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 95 de Mme Defraigne est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 35 de M. Delpérée et consorts, tel que sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 7 de M. Coveliers et consorts est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 107 de Mme Defraigne est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 36 de M. Defraigne et consorts, tel que sous-amendé, est adopté par 10 voix et 1 abstention.

Amendement nr. 110 van mevrouw Defraigne c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Het gesubamendeerde amendement nr. 62 van de heer Vandenberghe c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 1 stem.

Amendement nr. 60 van de heer Vandenberghe c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 105 van de heer Vandenberghe c.s. wordt ingetrokken.

Amendement nr. 130 van mevrouw Taelman c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Het gesubamendeerde amendement nr. 37 van de heer Delpérée c.s. wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 131 van mevrouw Taelman c.s. wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Het gesubamendeerde amendement nr. 106 van de heer Vandenberghe wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 87 van de heer Swennen wordt verworpen met 10 stemmen tegen 1 stem.

Amendement nr. 38 van mevrouw Defraigne c.s. wordt ingetrokken.

Amendement nr. 61 van de heer Vandenberghe vervalt.

Amendement nr. 89 van de heer Mahoux wordt ingetrokken (zie stemverklaring).

Amendement nr. 53 van mevrouw Defraigne c.s. wordt ingetrokken.

IX. DERDE ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Op basis van de indicatieve stemmingen, diende de heer Vandenberghe c.s. het overkoepelend amendement nr. 133 (stuk Senaat nr. 4-1409/9) in dat de basis heeft gevormd van de verdere artikelsgewijze bespreking.

Art. 1

Er worden geen opmerkingen over dit artikel gemaakt.

L'amendement n° 110 de Mme Defraigne et consorts est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 62 de M. Vandenberghe et consorts, tel que sous-amendé, est adopté par 10 voix contre 1.

L'amendement n° 60 de M. Vandenberghe et consorts est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 105 de M. Vandenberghe et consorts est retiré.

L'amendement n° 130 de Mme Taelman et consorts est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 37 de M. Delpérée et consorts, tel que sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 131 de Mme Taelman et consorts est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 106 de M. Vandenberghe, tel que sous-amendé, est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 87 de M. Swennen est rejeté par 10 voix contre 1.

L'amendement n° 38 de Mme Defraigne et consorts est retiré.

L'amendement n° 61 de M. Vandenberghe devient sans objet.

L'amendement n° 89 de M. Mahoux est retiré (voir explication de vote).

L'amendement n° 53 de Mme Defraigne et consorts est retiré.

IX. TROISIÈME DISCUSSION DES ARTICLES

Sur la base des votes indicatifs, M. Vandenberghe et consorts ont déposé l'amendement global n° 133 (doc. Sénat, n° 4-1409/9) qui a servi de base pour la suite de la discussion des articles.

Art. 1^{er}

Cet article n'appelle pas d'observation.

Art. 2

Amendement nr. 135

De heer du Bus de Warnaffe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 135, St. Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt in de Franse tekst van het voorgestelde lid, 2^o, de woorden « de sous-indivisions » te vervangen door de woorden « d'associations partielles ».

Dit amendement heeft tot doel de in het wetsontwerp gehanteerde terminologie te harmoniseren en de Franse tekst beter af te stemmen op de Nederlandse tekst.

De minister steunt dit amendement.

Art. 3

Amendement nr. 149

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 149, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt, in letter A), in het voorgestelde eerste lid, het woord « landmeter » te vervangen door het woord « landmeter-expert ».

Landmeter-expert is de officiële titel.

De minister steunt het amendement.

Amendement nr. 159

Mevrouw Thibaut dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 159, Stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt te waarborgen dat het opmetingsverslag door een beroepsbeoefenaar wordt opgesteld die daartoe opgeleid is maar die ook garanties biedt qua onafhankelijkheid ten opzichte van de bouwpromotor.

De minister steunt dit amendement niet.

Mevrouw Thibaut neemt akte van het standpunt van de regering. Ze wijst erop dat de oplossing die voorgesteld wordt in het globaal amendement nr. 133, waarbij het met redenen omkleed verslag door de notaris en de vastgoedmakelaar mag worden opgesteld, tot een situatie van belangenvermenging leidt.

Amendement nr. 137

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 137, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt, in letter A),

Art. 2

Amendement n° 135

M. du Bus de Warnaffe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 135, doc. Sénat n° 4-1409/9) visant à remplacer dans le 2^o, dans le texte français de l'alinéa proposé, les mots « sous-indivisions » et les mots « sous-divisions » par les mots « associations partielles ».

Cet amendement vise à uniformiser la terminologie utilisée dans le projet de loi et à assurer une meilleure concordance avec le texte néerlandais.

Le ministre soutient cet amendement.

Art. 3

Amendement n° 149

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 149, doc. Sénat, n° 4-1409/9) qui vise à remplacer, à la lettre A) de l'alinéa 1^{er} proposé, le terme « géomètre » par le terme « géomètre-expert ».

« Géomètre-expert » est le titre officiel.

Le ministre soutient l'amendement.

Amendement n° 159

Mme Thibaut dépose un sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 159, doc. Sénat n° 4-1409/9) visant à garantir que le rapport des métrés soit établi par un professionnel formé à cet effet mais offrant des garanties d'indépendance par rapport au promoteur.

Le ministre ne soutient pas cet amendement.

Mme Thibaut prend acte de la position du gouvernement. Elle souligne que la solution proposée dans l'amendement global n° 133, qui permet au notaire et à l'agent immobilier d'établir le rapport motivé, aboutit à une situation de conflit d'intérêts.

Amendement n° 137

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 137, doc. Sénat, n° 4-1409/9) qui vise à remplacer,

in het voorgestelde tweede lid, de woorden «de statuten» te vervangen door de woorden «de basisakte».

Amendement nr. 138

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 138, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt een letter C)/1 in te voegen, luidende :

«C)/1. In § 1, derde lid een 5^o invoegen, luidende :

«5^o de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.»

Dit amendement verplicht de bepaling betreffende de statutaire periode voor de gewone algemene vergadering op te nemen in het reglement van mede-eigendom.

Art. 6

Amendement nr. 139

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 139, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt in het voorgestelde artikel 577-6, § 1, het derde lid te doen vervallen omdat het tegenstrijdig is met het tweede lid.

Amendement nr. 140

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 140, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt, in het voorgestelde artikel 577-6, § 2 te vervangen door de volgende twee paragrafen :

«§ 2. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

à la lettre A), dans l'alinéa 2 proposé, les mots «les statuts» par les mots «l'acte de base».

Amendement n^o 138

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n^o 133 (amendement n^o 138, doc. Sénat, n^o 4-1409/9) qui vise à insérer un C)/1 rédigé comme suit :

«C)/1. Dans le § 1^{er}, alinéa 3, ajouter un 5^o rédigé comme suit :

«5^o la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.»

Cet amendement impose d'intégrer au règlement de copropriété la disposition relative à la période statutaire durant laquelle doit se tenir l'assemblée générale ordinaire.

Art. 6

Amendement n^o 139

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n^o 133 (amendement n^o 139, doc. Sénat, n^o 4-1409/9) qui vise à supprimer l'alinéa 3 dans l'article 577-6, § 1^{er}, proposé à cet article, au motif qu'il est en contradiction avec l'alinéa 2.

Amendement n^o 140

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n^o 133 (amendement n^o 140, doc. Sénat, n^o 4-1409/9) qui vise à remplacer, dans l'article 577-6 proposé, le paragraphe 2 par les deux paragraphes suivants :

«§ 2. Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa premier, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

§ 2/1. De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangezekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt die bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien. »

De voorgestelde wijziging verbetert de structuur van artikel 577-6, § 2 en de leesbaarheid van de bepaling.

Amendement nr. 141

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement op amendement nr. 133 (amendement nr. 141, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt, in het voorgestelde artikel 577-6, § 4, vierde lid, de woorden « dat quorum niet werd » vervangen door de woorden « geen van beide quorums wordt ».

Het tweede en derde lid van § 4 bepalen immers twee hypothesen waarin de algemene vergadering rechtsgeldig vergadert.

Amendement nr. 142

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement op amendement nr. 133 (amendement nr. 142, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt, in het voorgestelde artikel 577-6, § 6, het zevende lid te doen

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

§ 2/1. La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Sauf dans les cas d'urgence, cette convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. »

La modification proposée améliore la structure de l'article 577-6, § 2, et la lisibilité de la disposition.

Amendement n° 141

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 141, doc. Sénat, n° 4-1409/9) qui vise à remplacer, à l'article 577-6, § 4, alinéa 4, proposé, les mots « ce quorum n'est pas atteint » par les mots « aucun des deux quorums n'est atteint ».

Les alinéas 2 et 3 du § 4 prévoient en effet deux situations dans lesquelles l'assemblée générale peut se réunir valablement.

Amendement n° 142

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 142, doc. Sénat, n° 4-1409/9) qui vise à supprimer l'alinéa 7 à l'article 577-6, § 6, proposé. L'alinéa 7 est

vervallen. Het zevende lid is overbodig omdat dezelfde bepaling opgenomen is artikel 577-6, § 8.

Amendement nr. 143

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 143, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt, in het voorgestelde artikel 577-6, §§ 9 en 10 te vervangen door wat volgt:

§ 9. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

§ 10. De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

§ 11. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 9 en 10 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Het amendement poogt de bepaling te verduidelijken en de structuur ervan te verbeteren.

Art. 7

Amendement nr. 136

De heer du Bus de Warnaffe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 136, St. Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt in de voorgestelde Franse tekst, onder D), punt g), de woorden «de sous-indivisions» te vervangen door de woorden «d'associations partielles».

Dit amendement heeft tot doel de in het wetsontwerp gehanteerde terminologie te harmoniseren en de Franse tekst beter af te stemmen op de Nederlandse tekst. Er wordt tevens verwezen naar amendement nr. 135 van dezelfde indieners.

superflu étant donné que la même disposition est intégrée à l'article 577-6, § 8.

Amendement n° 143

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 143, doc. Sénat, n° 4-1409/9) qui vise à remplacer, dans l'article 577-6 proposé, les §§ 9 et 10 par les dispositions suivantes:

§ 9. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

À la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

§ 10. Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

§ 11. Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 9 et 10 dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

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

L'amendement tente de clarifier la disposition et d'en améliorer la structure.

Art. 7

Amendement n° 136

M. du Bus de Warnaffe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 136, doc. Sénat n° 4-1409/9) visant à remplacer dans le D), dans le texte français proposé au g), les mots «de sous-indivisions» par les mots «d'associations partielles».

Cet amendement vise à uniformiser la terminologie utilisée dans le projet de loi et à assurer une meilleure concordance avec le texte néerlandais. Il est également renvoyé à l'amendement n° 135 des mêmes auteurs.

Amendement nr. 144

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 144, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt de volgende wijzigingen aan te brengen in het artikel :

1° een letter C)/1 invoegen luidende :

«C)/1. in paragraaf 1, 1° een letter e) invoegen, luidende :

«e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars. »

2° Letter F) doen vervallen.

Amendement nr. 150

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 150, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt letter B) te vervangen door wat volgt :

«B) paragraaf 1, 1°, c) wordt vervangen door wat volgt :

c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken onverminderd artikel 577-8/2 uitvoert en die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars.

Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak. »;

Amendement n° 144

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 144, doc. Sénat n° 4-1409/9) qui vise à apporter les modifications suivantes dans l'article 7 :

1° insérer un A)/1 rédigé comme suit :

«A)/1. Dans le § 1^{er}, 1°, il est inséré un e) rédigé comme suit :

«e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires. ».

2° supprimer le F).

Amendement n° 150

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 150, doc. Sénat, n° 4-1409/9) qui vise à remplacer le B) par ce qui suit :

«B) le paragraphe 1^{er}, 1°, c), est remplacé par ce qui suit :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

À cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission. »;

Art. 8

Amendement nr. 145

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 145, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt in letter L), in het voorgestelde 17°, de woorden «van het reservekapitaal en het werkkapitaal» te vervangen door de woorden «van het werkkapitaal en het reservekapitaal, bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid,».

Amendement nr. 151

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 151, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt in letter C), in het voorgestelde § 2, tweede lid, de volgende wijzigingen aan te brengen:

1° In de Nederlandse tekst de woorden «en firma» doen vervallen;

2° In de Franse tekst de woorden «un société» vervangen door de woorden «une société» en de woorden «, sa raison où» doen vervallen.

Deze wijziging strekt ertoe een betere concordantie tussen de beide talen te verzekeren.

Amendement nr. 152

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 152, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt het voorgestelde 5° onder letter H) te vervangen door wat volgt: «5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst.»;

Amendement nr. 153

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 153, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt in het voorgestelde 16° onder letter L), de woorden «en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven» in te voegen tussen de woorden «op hun eerste verzoek» en de woorden «de naam».

Art. 8

Amendement n° 145

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 145, doc. Sénat n° 4-1409/9) qui vise à remplacer, dans le L), 17°, proposé, les mots «du fonds de réserve et du fonds de roulement» par les mots «du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3,».

Amendement n° 151

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 151, doc. Sénat n° 4-1409/9) qui vise à apporter les modifications suivantes dans le C), dans le § 2, alinéa 2, proposé :

1° Dans le texte néerlandais, supprimer les mots «en firma»;

2° Dans le texte français, remplacer les mots «un société» par les mots «une société» et supprimer les mots «raison ou».

Cette modification vise à assurer une meilleure concordance entre les deux langues.

Amendement n° 152

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 152, doc. Sénat n° 4-1409/9) qui vise à remplacer le H), 5°, par ce qui suit: «5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.»;

Amendement n° 153

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 153, doc. Sénat n° 4-1409/9) qui vise à insérer dans le L), 16°, proposé, les mots «et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851» entre les mots «à première demande,» et les mots «les noms».

Art. 11

Amendement nr. 146

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 146, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt in letter A), in de Nederlandse tekst van het voorgestelde eerste lid, de woorden «bevoegd te zijn» te vervangen door de woorden «de hoedanigheid».

Art. 13

Amendement nr. 147

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 147, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt in het voorgestelde artikel 577-11, § 2, de volgende wijzigingen aan te brengen :

1° Het derde lid vervangen door wat volgt: «De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger».

2° De tweede zin van het vierde lid doen vervallen.

Het amendement verduidelijkt dat de notaris de documenten die hij bij de syndicus heeft opgevraagd, medegedeeld moeten worden aan de verkrijger.

Amendement nr. 154

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 154, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt verschillende taalkundige verbeteringen aan te brengen in het voorgestelde artikel 577-11.

Amendement nr. 158

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 154 (amendement nr. 158, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt diverse taalkundige verbeteringen aan te brengen en een betere coherentie te verzekeren tussen de Franse en de Nederlandse tekst.

De minister wijst erop dat de noties «overdracht of aanwijzing» door het woord «cession» kunnen vertaald worden. In het Frans dekt de notie «cession» zowel de hypothese van overdracht naar aanleiding van een verkoop als de hypothese van aanwijzing bijvoorbeeld bij overdracht van eigendom in het kader van een vereffening-verdeling of een nalatenschap.

Art. 11

Amendement n° 146

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 146, doc. Sénat, n° 4-1409/9) qui vise à remplacer, dans le texte néerlandais du A), alinéa 1^{er}, proposé, les mots «*bevoegd te zijn*» par les mots «*de hoedanigheid*».

Art. 13

Amendement n° 147

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 147, doc. Sénat n° 4-1409/9) qui vise à apporter les modifications suivantes dans l'article 577-11, § 2, proposé :

1° Remplacer l'alinéa 3 par ce qui suit: «Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire»;

2° Supprimer la deuxième phrase de l'alinéa 4.

L'amendement précise que le notaire doit transmettre au cessionnaire les documents qu'il a demandés au syndic.

Amendement n° 154

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 154, doc. Sénat n° 4-1409/9) qui vise à apporter différentes améliorations linguistiques à l'article 577-11 proposé.

Amendement n° 158

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n° 154 (amendement n° 158, doc. Sénat n° 4-1409/9) qui vise à apporter différentes améliorations linguistiques et à assurer une meilleure cohérence entre les textes français et néerlandais.

Le ministre indique que les notions «cession ou indication» peuvent être exprimées par le mot «cession». En français, la notion de «cession» couvre à la fois l'hypothèse de cession à la suite d'une vente et l'hypothèse d'indication, par exemple, en cas de transfert de propriété dans le cadre d'une liquidation-partage ou d'une succession.

Art. 16/1 (artikel 17 van de aangenomen tekst)

Amendement nr. 157

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 157, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt een nieuw artikel in te voegen.

De indieners stellen voor een artikel 577-13/1 in te voegen in het Burgerlijk Wetboek, luidende :

«Art. 577-13/1. De akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van de mede-eigenaars.»

Art. 17 (art. 18 van de aangenomen tekst)

Amendement nr. 148

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 148, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt het voorgestelde tweede lid te doen vervallen.

Art. 18 (art. 19 van de aangenomen tekst)

Amendementen nrs. 155 en 156

De heer Vandenberghe c.s. dient een subamendement in op amendement nr. 133 (amendement nr. 155, stuk Senaat nr. 4-1409/9) dat ertoe strekt het artikel te vervangen. Het amendement heeft tot doel de regelen met betrekking tot de inwerkingtreding en de overgangsbepalingen aan te passen en op elkaar af te stemmen.

Omdat door de wijzigingen van deze wet alle reglementen van mede-eigendom zouden moeten worden aangepast en deze overeenkomstig artikel 577-4, § 1, eerste lid het voorwerp moeten uitmaken van een authentieke akte, zouden alle mede-eigendommen een nieuwe authentieke akte moeten laten opmaken. Het is niet de bedoeling van de wetgever om voor deze wijzigingen die niet rechtstreeks uit de wet voortvloeien, maar wel een beslissing van de algemene vergadering behoeven, te vereisen dat er een authentieke akte moet worden opgemaakt. Deze beslissingen worden opgenomen in een gecoördineerde tekst die door de syndicus moet worden opgemaakt.

Art. 16/1 (article 17 du texte adopté)

Amendement n° 157

M. Vandenberghe et consorts déposent le sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 157, doc. Sénat n° 4-1409/9) qui vise à insérer un nouvel article.

Les auteurs proposent d'insérer dans le Code civil un article 577-13/1, nouveau, rédigé comme suit :

«Art. 577-13/1. Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.»

Art. 17 (art. 18 du texte adopté)

Amendement n° 148

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 148, doc. Sénat, n° 4-1409/9) qui vise à supprimer l'alinéa 2 proposé.

Art. 18 (art. 19 du texte adopté)

Amendements n°s 155 et 156

M. Vandenberghe et consorts déposent un sous-amendement à l'amendement n° 133 (amendement n° 155, doc. Sénat n° 4-1409/9) qui vise à remplacer l'article : Le présent amendement vise à adapter et à harmoniser les règles d'entrée en vigueur et les dispositions transitoires.

Étant donné que tous les règlements de copropriété devraient être adaptés à la suite des modifications apportées par cette loi et que ceux-ci doivent faire l'objet d'un acte authentique en vertu de l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, toutes les copropriétés seraient contraintes de faire rédiger un nouvel acte authentique. L'intention du législateur n'est pas d'exiger l'établissement d'un acte authentique pour les modifications en question, qui ne découlent pas directement de la loi mais qui requièrent une décision de l'assemblée générale. Les décisions en question sont intégrées dans un texte coordonné rédigé par le syndic.

Indien er echter tegelijkertijd of op een later tijdstip wijzigingen aangebracht worden aan de basisakte of aan het reglement van mede-eigendom plaatshebben, zullen deze beslissingen moeten worden opgenomen in een aangepaste versie van het reglement van mede-eigendom.

De vierde paragraaf bepaalt dat de verplichting voor de vereniging van mede-eigenaars om op verzoek van één mede-eigenaar in een vertaling van de documenten te voorzien naar de taal van het taalgebied waarin de mede-eigendom is gelegen enkel geldt voor de documenten die na de inwerkingtreding van de wet worden opgesteld, tenzij het over een vertaling van de statuten gaat, waarvan men ongeacht de datum van opmaak een vertaling kan vragen.

Amendement nr. 155 wordt ingetrokken en vervangen door het amendement nr. 156 van dezelfde indieners (stuk Senaat, nr. 4-1409/9). Dit amendement poogt de overgangsbepalingen duidelijker op elkaar af te stemmen.

X. STEMMINGEN

Amendement nr. 135 wordt eenparig aangenomen door de 10 aanwezige leden.

Amendementen nrs. 149, 137 en 138 worden aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 159 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 1 stem bij 1 onthouding.

Amendement nr. 155 wordt ingetrokken.

Amendementen nrs. 136 en 139 tot en met 158 worden aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

Het gesubamendeerde amendement nr. 133 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding. De amendementen nrs. 1 tot en met 132 zijn dus overbodig geworden.

Het geamendeerde wetsontwerp in zijn geheel wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Met eenparigheid is vertrouwen geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van dit verslag.

De rapporteur;

Hugo VANDENBERGHE.

De voorzitter;

Martine Taelman.

Toutefois, si des modifications sont apportées, au même moment ou ultérieurement, à l'acte de base ou au règlement de copropriété, les décisions y afférentes devront être reprises dans une version adaptée du règlement de copropriété.

Le quatrième paragraphe prévoit que l'obligation incombant à l'association des copropriétaires de fournir, à la demande d'un copropriétaire, une traduction des documents dans la langue de la région linguistique où est située la copropriété, ne s'applique qu'aux documents rédigés après l'entrée en vigueur de la loi, sauf dans le cas des statuts, dont la traduction peut être demandée quelle que soit leur date d'élaboration.

L'amendement n° 155 est retiré et remplacé par l'amendement n° 156 des mêmes auteurs (doc. Sénat, n° 4-1409/9). Cet amendement tente d'harmoniser plus clairement les dispositions transitoires.

X. VOTES

L'amendement n° 135 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Les amendements n°s 149, 137 et 138 sont adoptés par 9 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 159 est rejeté par 8 voix contre 1 et 1 abstention.

L'amendement n° 155 est retiré.

Les amendements n°s 136, 139 à 158 sont adoptés par 9 voix et 1 abstention.

L'amendement global n° 133 tel que sous-amendé est adopté par 10 voix et 1 abstention. Par conséquent, les amendements n°s 1 à 132 deviennent sans objet.

L'ensemble du projet de loi amendé est adopté par 10 voix et 1 abstention.

À l'unanimité confiance a été faite au rapporteur pour la rédaction du présent rapport.

Le rapporteur;

Hugo VANDENBERGHE.

La présidente;

Martine Taelman.