

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1995

---

3 JUILLET 1995

---

**Proposition de loi modifiant l'article 11 de la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété (1)**

(Déposée par MM. Hatry et Foret)

---

## DÉVELOPPEMENTS

---

La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété a apporté de nombreux et importants changements dans les relations juridiques entre copropriétaires d'un même immeuble à logements multiples, ou entre copropriétaires et tierces personnes.

La législation nouvelle créera un grand nombre de perturbations par rapport aux habitudes sur lesquelles fonctionne actuellement le secteur immobilier. Les modifications administratives, de gestion, d'actes de base, de personnel de gérance sont telles qu'il convient de laisser à l'ensemble des intéressés un temps suffisamment long pour s'organiser et prévoir les adaptations nécessaires. À cet égard, le délai de 6 mois qui avait été initialement proposé dans le projet déposé devant les Chambres législatives était nettement insuffisant. Par voie d'amendements, ce délai fut finalement porté à 13 mois.

Force est cependant de constater et de regretter que ce délai apparaisse encore comme peu satisfaisant. Du

---

(1) La présente proposition de loi a déjà été déposée au Sénat le 16 février 1995, sous le numéro 1314-1 (1994-1995).

# BELGISCHE SENAAAT

---

BUITENGEWONE ZITTING 1995

---

3 JULI 1995

---

**Wetsvoorstel tot wijziging van artikel 11 van de wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom (1)**

(Ingediend door de heren Hatry en Foret)

---

## TOELICHTING

---

De wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom heeft de rechtsbetrekkingen tussen medeëigenaars van een in appartementen gesplitst gebouw, respectievelijk tussen zodanige medeëigenaars en derden, op een groot aantal punten aanzienlijk gewijzigd.

De nieuwe wetgeving zal een aantal gevestigde gebruiken in de vastgoedsector flink dooreenschudden. De wijzigingen in administratie, beheer, basisakten, bewindvoerders, zijn van die aard dat het raadzaam is dat alle betrokkenen voldoende tijd krijgen om regelingen te treffen en voor de nodige aanpassingen te zorgen. In dat opzicht was de oorspronkelijke termijn van zes maanden in het ontwerp dat aan de Wetgevende Kamers werd voorgelegd, veel te kort. Door amendering werd die termijn uiteindelijk op dertien maanden gebracht.

Jammer genoeg moet worden vastgesteld dat deze termijn nog steeds ontoereikend is. Dat is zeker zo

---

(1) Dit wetsvoorstel werd reeds in de Senaat ingediend op 16 februari 1995, onder het nummer 1314-1 (1994-1995).

moins en est-il ainsi si l'on veut conférer à la nouvelle législation toute son efficacité, c'est-à-dire l'instauration d'un régime nouveau accordant le maximum de sécurité juridique à ceux qui y sont soumis.

Or, sur ce plan de la sécurité juridique, les doutes et les craintes restent malheureusement autorisés.

L'économie générale de la loi du 30 juin 1994 montre que, désormais, les syndicats auront un rôle clé à jouer dans l'organisation nouvelle de la copropriété.

La désignation d'un syndic — et c'est d'ailleurs là une des nouveautés de la loi — devient obligatoire pour toute copropriété, quelle que soit sa taille.

Pour se convaincre de l'importance des pouvoirs nouveaux conférés aux syndicats, il suffit de s'en référer au nouvel article 577-8, §§ 3 et 4, du Code civil. L'énoncé qui y est fait des pouvoirs minimum dont doit nécessairement disposer le syndic — la nouvelle loi permettant par ailleurs à l'assemblée générale d'aller au-delà des pouvoirs expressément mentionnés dans le texte légal — est sans équivoque. La loi crée une fonction déterminante en matière de gestion d'immeubles.

Assez paradoxalement pourtant, et malgré les tentatives d'amendements (rejetés lors des discussions parlementaires), la loi nouvelle n'a pas prévu d'encadrer l'activité du syndic à l'intérieur des rails rassurants de normes déontologiques. La loi est absolument muette sur ce point.

Cette situation est regrettable. En effet, des conflits d'intérêts peuvent surgir entre le syndic et la copropriété; des incompétences notoires doivent pouvoir être sanctionnées. Ensuite, notons que la loi autorise l'exercice de la fonction de syndic par un copropriétaire. Ce dernier, ne faisant pas partie d'une profession, n'est évidemment pas soumis à une déontologie professionnelle.

Certes, l'on objectera que cette situation se présentera dans un nombre limité de cas et que, dans l'immense majorité des copropriétés, la fonction de syndic sera exercée par un professionnel de l'activité immobilière. Les conflits d'intérêts potentiels et les incompétences éventuelles subsistent néanmoins, sans parler des indécidables, toujours possibles.

Que constatons-nous pour ce qui est des professionnels de l'immobilier? Comme l'a reconnu le ministre des Petites et Moyennes Entreprises dans sa réponse à une interpellation sénatoriale du 11 janvier 1995, l'Institut professionnel des agents immobiliers, qui a été créé à la fin de l'année 1993, vient seulement de vivre ce 15 décembre 1994 ses premières élections constitutives. Dans ces conditions, il ne faut pas s'attendre à ce que cet institut, chargé par la loi d'établir des règles de déontologie, puisse proposer

indien men wil dat de nieuwe wetgeving de gewenste uitwerking heeft, namelijk dat een nieuwe regeling wordt ingesteld die een maximum aan rechtszekerheid biedt aan degenen die eronder vallen.

Juist op het gebied van de rechtszekerheid echter is nog niet alle vrees en twijfel weggenomen.

Uit de algemene opzet van de wet van 30 juni 1994 blijkt dat de syndici voortaan een sleutelrol zullen hebben bij de nieuwe organisatievorm van de mede-eigendom.

Het aanwijzen van een syndicus — een van de nieuwigheden van de wet — wordt verplicht voor iedere mede-eigendom, ongeacht de omvang daarvan.

Om een idee te krijgen van de reikwijdte van de nieuwe bevoegdheden die aan de syndicus zijn verleend, leze men het nieuwe artikel 577-8, §§ 3 en 4, van het Burgerlijk Wetboek. De opsomming die daarin wordt gemaakt van de minimumbevoegdheden die de syndicus moet hebben — de nieuwe wet stelt bovendien de algemene vergadering in staat meer bevoegdheden toe te kennen dan de uitdrukkelijk in de wetsbepalingen genoemde — liegt er niet om. De syndicus krijgt in de wet een beslissende rol op het gebied van het beheer van woningen.

Paradoxaal genoeg heeft de nieuwe wet, ondanks amendementen in die zin (bij de bespreking in het Parlement verworpen), de bedrijvigheid van de syndicus niet omgeven met het vertrouwenwekkende kader van een plichtenleer. De wet spreekt daar met geen woord over.

Dat valt te betreuren. Er kunnen immers belangenconflicten ontstaan tussen de syndicus en de mede-eigendom; aan kennelijke incompetentie moet een sanctie kunnen worden verbonden. Te noteren valt voorts dat de wet toestaat dat de functie van syndicus door een mede-eigenaar wordt uitgeoefend. Aangezien deze laatste niet tot een beroep behoort, is hij uiteraard niet aan een plichtenleer gebonden.

Men kan aanvoeren dat deze toestand zich slechts zelden zal voordoen en dat bij de meeste mede-eigendommen de functie van syndicus zal worden uitgeoefend door een vakman uit de vastgoedsector. Belangenconflicten en incompetentie blijven echter steeds mogelijk, om nog maar te zwijgen van oneerlijk handelen.

Wat stellen wij echter vast wat de beroepsbeoefenaars uit de vastgoedsector betreft? Zoals de minister van Kleine en Middelgrote Ondernemingen heeft erkend in zijn antwoord op een interpellatie in de Senaat van 11 januari 1995, hebben de verkiezingen van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, ingesteld eind 1993, eerst plaatsgevonden op 15 december 1994. In die omstandigheden mag niet worden verwacht dat dit Instituut, dat in de wet opdracht heeft gekregen deontologische regels vast te

prochainement un règlement en la matière. En outre, le même ministre reconnaissait également l'opportunité d'instaurer une incompatibilité entre la fonction de syndic et certains types d'activités généralement exercées par les agents immobiliers, alors qu'un projet de loi assimile purement et simplement la profession de syndic à celle d'agent immobilier. On peut se demander pourquoi ces deux professions devraient nécessairement coïncider. On peut en effet être un très bon syndic sans être nécessairement agent immobilier.

Bref, alors que d'ici le 1<sup>er</sup> août prochain, des dizaines de milliers de syndics devront être désignés à travers tout le pays, l'on en est encore actuellement à s'interroger sur les règles élémentaires de déontologie auxquelles devront répondre ces syndics. Le flou le plus déplorable entoure encore la question alors que le syndic sera dorénavant le personnage clé autour duquel s'articuleront toutes les règles juridiques et toute la vie pratique des copropriétés du pays.

Il va de soi que la sécurité juridique nécessaire ne peut s'accommoder de semblable flou et qu'une disposition transitoire s'impose sous la forme d'un report à une date ultérieure (en l'occurrence une année) de l'entrée en vigueur de la nouvelle législation en matière de copropriété.

Tel est le but de la présente proposition de loi.

Paul HATRY.

\*  
\* \*

## PROPOSITION DE LOI

---

### Article premier

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

### Art. 2

L'article 11 de la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété est remplacé par ce qui suit :

«*Article 11.* — La présente loi entre en vigueur le 1<sup>er</sup> août 1996.»

Paul HATRY.  
Michel FORET.

stellen, spoedig een regeling ter zake klaar zal hebben. Bovendien erkent dezelfde minister dat het wellicht raadzaam is om een onverenigbaarheid in te stellen tussen de functie van syndicus en sommige activiteiten die doorgaans door vastgoedmakelaars worden uitgeoefend, terwijl een wetsontwerp het beroep van syndicus gewoon gelijkstelt met dat van vastgoedmakelaar. Men kan zich afvragen waarom die twee beroepen per se moeten samenvallen. Men kan immers een zeer goed syndicus zijn zonder daarom ook vastgoedmakelaar te zijn.

Kortom, terwijl tussen nu en 1 augustus eerstkomend tienduizenden syndici moeten worden aangewezen in heel het land, is men nog aan het nadenken over de elementaire deontologische regels waaraan de syndici moeten voldoen. Het is erg dat daarover nog grote onduidelijkheid heerst, terwijl de syndicus een sleutelrol is toebedacht zowel wat betreft de rechtsregels als wat betreft de praktische werking van de medeëigendommen in dit land.

Het spreekt vanzelf dat de noodzakelijke rechtszekerheid niet wordt gediend met een dergelijke vaagheid en dat een overgangsbepaling nodig is, namelijk het verschuiven naar een latere datum (een jaar) van de inwerkingtreding van de nieuwe wetgeving inzake medeëigendom.

Dat is het doel van dit wetsvoorstel.

\*  
\* \*

## WETSVOORSTEL

---

### Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

### Art. 2

Artikel 11 van de wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom wordt vervangen als volgt:

«*Artikel 11.* — Deze wet treedt in werking op 1 augustus 1996.»