

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2000-2001

1 OKTOBER 2001

Wetsvoorstel tot wijziging van de artikelen 577-8 en 577-11 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de taken van de syndicus

(Ingediend door de heer Olivier de Clippele)

TOELICHTING

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 in artikel 48 van het 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 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 toe-

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2000-2001

1^{er} OCTOBRE 2001

Proposition de loi modifiant les articles 577-8 et 577-11 du Code civil, en ce qui concerne les missions du syndic

(Déposée par M. Olivier de Clippele)

DÉVELOPPEMENTS

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 à 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 la conservation de ce dossier d'intervention ultérieure, pour le cas où lui, ou ses héritiers, venaient 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 puisse 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

zicht 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 de personen die het recht hebben om er kennis van te nemen, informeert.

Dit wetsvoorstel strekt ertoe de taak van de syndicus te verduidelijken en de overhandiging van het postinterventiedossier te organiseren.

Toelichting bij de artikelen

Artikel 2

A) De artikelen 34, 35 en 36 van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen verhogen de veiligheid in gebouwen van bij de aanvang van de werkzaamheden en maken het postinterventiedossier verplicht in alle bouwplaatsen waar de coördinatie moet worden georganiseerd.

Het is van essentieel belang dat het postinterventiedossier systematisch door de syndicussen wordt doorgegeven en overgenomen aangezien het belangrijke elementen bevat aangaande de veiligheid en het de mede-eigenaars kan schaden als deze niet worden nageleefd of ontbreken.

Dit voorstel strekt ertoe dat het postinterventiedossier deel gaat uitmaken van het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, door de verplichting daartoe in te voeren in artikel 577-8, § 4, 2^o, van het Burgerlijk Wetboek.

B) Artikel 577-8 van het Burgerlijk Wetboek somt de taken en verantwoordelijkheden op van de syndicus van de mede-eigenaars.

Er wordt evenwel niet in vermeld of de syndicus ook verplicht is alle belangrijke documenten aangaande de mede-eigendom, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, door te geven aan zijn opvolger.

Dit voorstel strekt ertoe de overhandiging van deze documenten te organiseren, alsook te voorzien in de overdracht van de boekhoudkundige documenten, tenminste van de laatste tien boekjaren, aangezien het vaak voorkomt dat de opvolger van een syndicus zich verplicht ziet de rekeningen helemaal opnieuw te beginnen omdat hij de boekhouding van zijn voorganger niet in handen krijgt.

Artikel 3

Bij de overdracht van een kavel is het van het grootste belang dat het postinterventiedossier wordt

l'assemblée les a approuvés. Ce sera encore le syndic qui recevra les factures et qui les réglera.

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 pris en charge par le syndic, et que le syndic puisse informer les personnes qui seraient en droit d'en prendre connaissance.

La présente proposition de loi vise à clarifier la mission du syndic et à organiser le mode de communication de ce dossier d'intervention ultérieure.

Commentaire des articles

Article 2

A) L'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires et mobiles, dans ses articles 34, 35 et 36, renforce la sécurité des immeubles dès l'ouverture des chantiers, et rend obligatoire le dossier d'intervention ultérieure sur tous les chantiers où une coordination doit être organisée.

Il est dès lors essentiel que ce dossier d'intervention ultérieure fasse partie intégrante de toute remise et reprise entre les syndics puisqu'il contient des éléments importants en matière de sécurité qui pourraient porter préjudice aux copropriétaires au cas où ils n'auraient pas été respectés ou seraient défaillants.

La présente proposition de loi vise à intégrer ce dossier d'intervention ultérieure dans le registre visé à l'article 577-10, § 3, en le prévoyant à l'article 577-8, § 4, 2^o du Code civil.

B) L'article 577-8 du Code civil énumère les missions et responsabilités du syndic des copropriétaires.

Il n'est cependant pas précisé si le syndic a également l'obligation de transmettre à son successeur tous les documents importants concernant la copropriété, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion.

La présente proposition vise à organiser la transmission de ces documents, ainsi que de prévoir la transmission des documents comptables, au moins sur les dix derniers exercices, car il arrive fréquemment que le successeur d'un syndic, soit obligé de recommencer les comptes à zéro, faute d'avoir reçu la comptabilité de son prédécesseur.

Article 3

Il est certes important que le dossier d'intervention ultérieure soit communiqué lors de la transmission

meegedeeld als onderdeel van de inlichtingen waarom de notaris die de verkoopsakte moet opstellen, verzoekt.

Het kan evenwel gebeuren dat dit dossier te omvangrijk is om bij de brief van de de syndicus te worden gevoegd. Voor grote gebouwen kan dit dossier alleen immers meerdere kilo's wegen of een hele kast vullen.

Artikel 3 B van dit voorstel bepaalt dat de syndicus in dat geval in zijn brief vermeldt waar het dossier, dat immers altijd toegankelijk moet zijn, kan worden geraadpleegd.

De voorgestelde bepaling regelt niet tot in de details hoe het dossier moet worden geraadpleegd en hoe het zit met de eventuele kosten. Dat hangt immers af van de omvang van het gebouw en van het postinterventiedossier, alsook van de noodzaak om er kennis van te nemen. In het algemeen betreffen latere werkzaamheden het hele gebouw in mede-eigendom, zodat het bij grote flatgebouwen niet uitgesloten is dat de raadpleging wordt toevertrouwd aan de raad van beheer of aan de architect die belast is met de plannen voor de werkzaamheden aan het goed.

Voor goederen waarvan bepaalde appartementen zijn verkocht overeenkomstig de wet-Breyne, zal het postinterventiedossier vooral bestaan uit het bestek dat op initiatief van de bouwpromotor is opgesteld.

*
* *

WETSVORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 577-8, § 4, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, wordt gewijzigd als volgt:

A) in het 2^o worden de woorden «alsook, in voorkomend geval, het postinterventiedossier» ingevoegd tussen de woorden «van de algemene vergadering» en de woorden «te notuleren».

d'un lot, en même temps que la demande de renseignements qui est faite par le notaire chargé de préparer l'acte de vente.

Mais il est possible que ce dossier soit trop volumineux pour être joint au courrier du syndic. Pour de gros immeubles, ce dossier pourra — à lui seul — peser des kilos, ou remplir toute une armoire.

L'article 3 B de la présente proposition prévoit que dans ces conditions, le syndic doit indiquer dans son courrier l'endroit où il peut être consulté, puisqu'il doit dans tous les cas être accessible.

La disposition telle que proposée ne règle pas dans le détail la façon de consulter, et le coût éventuel de cette consultation. Cela dépend de la taille de l'immeuble, de l'importance du dossier d'intervention ultérieure, et aussi de la nécessité d'en prendre connaissance. Généralement, les travaux ultérieurs concernent toute la copropriété, de sorte que dans les gros immeubles à appartements, il ne puisse pas être exclu que cette consultation soit confiée à un conseil de gérance ou à l'architecte chargé de faire les plans pour les travaux à l'immeuble.

Pour les immeubles dont certains appartements ont été vendus avec application de la loi Breyne, le dossier d'intervention ultérieure se composera notamment du cahier des charges qui a été dressé à l'initiative du promoteur.

Olivier de CLIPPELE.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

À l'article 577-8, § 4, du Code civil, inséré par la loi du 30 juin 1994, sont apportées les modifications suivantes:

A) dans le 2^o, les mots «ainsi que, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure» sont insérés entre les mots «de l'assemblée générale» et «dans le registre»;

B) de paragraaf wordt aangevuld als volgt:

«9° alle documenten aangaande het gebouw in mede-eigendom, de boekhouding en de activa die hij beheerde, over te dragen aan zijn opvolger.»

Art. 3

Artikel 577-11, § 1, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, wordt gewijzigd als volgt:

A) het eerste lid wordt aangevuld als volgt:

«4° in voorkomend geval, het postinterventiedossier»;

B) tussen het derde en het vierde lid wordt een nieuw lid ingevoegd, luidende:

«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.»

B) le paragraphe est complété comme suit:

«9° de transmettre à son successeur tous les documents concernant la copropriété, ainsi que toute la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion.»

Art. 3

À l'article 577-11, § 1^{er}, du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, sont apportées les modifications suivantes:

A) l'alinéa 1^{er} est complété comme suit:

«4° le cas échéant, du dossier d'intervention ultérieur»;

B) l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 3 et 4:

«Pour le cas où le dossier d'intervention ultérieur 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 ultérieur peut être consulté.»

Olivier de CLIPPELE.