

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2006-2007

15 DÉCEMBRE 2006

Proposition de loi modifiant l'article 577 du Code civil

(Déposée par M. Michel Delacroix)

DÉVELOPPEMENTS

L'actuel article 577 du Code civil réglementant les copropriétés forcées fut instauré par la loi du 30 juin 1994 et il faut malheureusement constater au bout de cette décennie qu'il est lacunaire.

Il est question des pouvoirs du syndic, terme quelque peu surfait et mal choisi quand on constate qu'en réalité ceux-ci sont subordonnés aux décisions de l'association des copropriétaires et qu'il doit exécuter et faire exécuter les décisions valablement prises par l'assemblée générale de ceux-ci.

Le syndic est ainsi censé agir sous l'autorité de l'association des copropriétaires et bien souvent, trop souvent même, il ne se conduit pas ainsi, n'hésitant pas à faire entériner ses propres décisions par les copropriétaires médusés et inquiets de constater lors de l'assemblée générale statutaire que le budget voté est dépassé, que les dépenses s'emballent et que les explications qu'ils demandent tardent toujours à leur parvenir tandis que l'ordre du jour mentionne l'approbation des comptes.

Tout copropriétaire a le droit de savoir exactement ce qui lui est porté en compte, surtout compte tenu des décisions valablement prises lors d'une assemblée générale, qu'elle soit statutaire ou extraordinaire, tout comme le syndic a le devoir de convoquer une assemblée générale extraordinaire quand il s'agit d'une dépense extraordinaire imprévue concernant le bâtiment, étant sous-entendu qu'il doit naturellement parer à toute urgence mais que cette urgence ne signifie pas engager la copropriété dans des frais élevés sans l'accord nécessaire de cette dernière.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2006-2007

15 DECEMBER 2006

Wetsvoorstel tot wijziging van artikel 577 van het Burgerlijk Wetboek

(Ingediend door de heer Michel Delacroix)

TOELICHTING

Het huidige artikel 577 van het Burgerlijk Wetboek tot regeling van de gedwongen mede-eigendom, is ingevoerd bij de Wet van 30 juni 1994 en na verloop van een decennium moeten helaas leemten worden vastgesteld.

Er is sprake van de bevoegdheden van de syndicus, een ietwat overdreven en slecht gekozen term aangezien deze bevoegdheden in de praktijk ondergeschikt zijn aan de beslissingen van de vereniging van mede-eigenaars. De syndicus moet de rechtsgeldig genomen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars alleen uitvoeren en doen uitvoeren.

De syndicus moet dus in principe handelen onder het gezag van de vereniging van mede-eigenaars. Al te vaak doet hij dat echter niet en laat hij zijn eigen beslissingen bevestigen door verwarde mede-eigenaars, die tijdens de statutaire algemene vergadering ongerust vaststellen dat het goedgekeurde budget is overschreden, dat de uitgaven oplopen en dat de verklaringen waar zij om vragen, uitblijven terwijl de goedkeuring van de rekeningen wel op de agenda staat.

Iedere mede-eigenaar heeft het recht om precies te weten wat hem wordt aangerekend, vooral in het licht van de beslissingen die rechtsgeldig worden genomen tijdens een statutaire of een buitengewone algemene vergadering. De syndicus van zijn kant heeft het recht om een buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen als er onvoorziene buitengewone uitgaven moeten worden gedaan voor het gebouw. Uiteraard moet hij de nodige hoogdringende uitgaven kunnen doen maar hij mag de mede-eigenaars niet zonder hun toestemming tot hoge uitgaven verbinden.

Les charges ordinaires s'envolent et que dire des charges extraordinaires ...

Le syndic a la charge de veiller au bon entretien et à la bonne conservation de l'immeuble, étant seul responsable de sa gestion. À lui donc, quand le besoin s'en fait sentir, de présenter les rénovations et autres réparations qu'entraînent le poids des ans et des facteurs climatiques, sans oublier la mise en ordre des ascenseurs pour 2013.

Le montant de ces travaux est élevé et il est incontestable que tout copropriétaire puisse prendre connaissance dans le calme de l'ampleur des travaux à réaliser. Pour ce faire, il a besoin de pouvoir choisir entre plusieurs propositions, donc plusieurs devis détaillés.

Dans l'état actuel de la législation, il est notoirement malaisé pour le copropriétaire qui s'estime lésé de faire valoir ses droits autrement que par le recours à une procédure judiciaire. Or, celle-ci est bien souvent longue et surtout coûteuse.

Parallèlement à ce qui précède, la pratique a montré que certains syndics abusaient de la faiblesse de certains copropriétaires ou groupes de copropriétaires et ne respectaient pas l'esprit de la loi. Le malaise qui s'en suit est perceptible, quelle que soit la taille des copropriétés.

Il est légitime du copropriétaire d'attendre du syndic qu'il l'informe dans un délai raisonnable permettant l'examen et réflexion du détail des comptes qui seront proposés à l'assemblée générale et lui donne accès par des règles définies qui éviteront tout équivoque et tout litige à tout document relatif à la gestion de l'immeuble.

Dans le même souci, la communication des devis recueillis par le syndic en cas de nécessité de travaux importants se doit d'être faite préalablement à la tenue de l'assemblée générale dans un délai qui permette leur examen.

Par ailleurs, la mission du syndic est d'une nature telle qu'elle est susceptible d'entraîner sa responsabilité contractuelle ou quasi-délictuelle et l'amener à indemniser des dommages qui peuvent se révéler considérables, que ce soit dans le cas d'un syndic professionnel ou *a fortiori* dans celui de syndic bénévole. Il paraît opportun de leur éviter de voir leur patrimoine gravement obéré par de telles éventualités, voire de les placer dans une situation d'insolvabilité qui empêcherait pour tout ou partie l'indemnisation des copropriétaires ou des tiers lésés. Actuellement, seuls les syndics professionnels affiliés à l'I.P.I. ont l'obligation de couvrir leur responsabilité par une police d'assurance mais cette obligation est d'ordre déontologique et non légale, soit relative. L'auteur de la présente proposition est dès lors d'avis que les principes élémentaires de sécurité juridique imposent

De gewone lasten lopen op om nog te zwijgen van de buitengewone lasten ...

De syndicus staat in voor het onderhoud en het behoud van het onroerend goed en is als enige aansprakelijk voor zijn beheer. Indien nodig moet hij dus de renovaties en herstellingen voorstellen die het verstrijken van de tijd en de werking van de elementen noodzakelijk maken. Ook mag hij niet vergeten de liften in orde te brengen tegen 2013.

Deze werkzaamheden zijn duur en elke mede-eigenaar moet zich in alle rust kunnen vergewissen van de omvang van het uit te voeren werk. Hij moet dan ook kunnen kiezen tussen verschillende voorstellen, dit wil zeggen verschillende, gedetailleerde bestekken.

Bij de huidige stand van de wetgeving is het voor de mede-eigenaar die zich benadeeld acht, enorm moeilijk om zijn rechten op een andere manier te doen gelden dan via een gerechtelijke procedure. Gerechtelijke procedures duren vaak lang en kosten veel.

Uit de praktijk blijkt ook dat bepaalde syndici de zwakheden van sommige mede-eigenaars of groepen van mede-eigenaars misbruiken en de doelstellingen van de wet niet naleven. Daaruit kan een tastbare malaise ontstaan, ongeacht de omvang van het mede-eigendom.

De mede-eigenaar mag van de syndicus verwachten dat hij hem binnen een redelijke termijn informeert zodat hij de rekeningen die aan de algemene vergadering worden voorgelegd in detail kan onderzoeken, en dat hij hem op basis van regels die alle dubbelzinnigheid en betwisting voorkomen, toegang biedt tot alle documenten betreffende het beheer van het gebouw.

Ook de bestekken die de syndicus verzamelt met het oog op omvangrijke werkzaamheden moeten vóór de algemene vergadering worden meegedeeld zodat ze nog kunnen worden onderzocht.

Bij de uitoefening van zijn taken, kan de syndicus contractueel of buitencontractueel aansprakelijk worden gesteld en veroordeeld tot de betaling van een schadevergoeding die aanzienlijk kan zijn, ongeacht of het gaat om een syndicus die beroepshalve of, *a fortiori*, op vrijwillige basis optreedt. Hun vermogen mag door deze gebeurtenissen niet al te erg worden aangetast en ze mogen zeker niet onvermogen worden, want dan zien de mede-eigenaars of benadeelde derden hun schadevergoeding geheel of gedeeltelijk aan hun neus voorbijgaan. Momenteel zijn alleen de professionele syndici, die zijn aangesloten bij het B.I.V., verplicht om hun aansprakelijkheid te dekken met een verzekeringspolis. Dat is echter geen wettelijke, maar een deontologische en dus betrekkelijke verplichting. De indiener van dit voorstel is dan ook van oordeel dat het rechtszekerheidsbeginsel eist

que tous les syndics aient à souscrire une assurance couvrant la responsabilité de leur mission auprès d'une compagnie d'assurance agréée.

Michel DELACROIX.

*
* *

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 du Code civil sont apportées les modifications suivantes :

A. le § 4 est complété par la disposition suivante :

« 10° d'envoyer à tout copropriétaire le décompte des charges annuelles un mois avant la tenue de l'assemblée générale statutaire et lui signaler les heures et jours endéans lesquels il pourra consulter, sans frais, au siège de l'association des copropriétaires tous les documents relatifs à la gestion. Tout copropriétaire pourra se faire accompagner par un expert de son choix. Le cas échéant, il envoie, en cas de travaux, 15 jours avant la tenue de l'assemblée générale à chaque copropriétaire une copie d'un choix de 3 devis des corps de métier qui interviendront. »;

B. il est inséré un § 5bis, rédigé comme suit :

« 5bis. Le syndic devra souscrire personnellement une assurance en responsabilité civile. »

13 novembre 2006.

Michel DELACROIX.

dat alle syndici zich bij een erkende verzekeringsmaatschappij laten verzekeren tegen de aansprakelijkheid waartoe hun taken aanleiding kunnen geven.

*
* *

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 577-8 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

A. paragraaf 4 wordt aangevuld als volgt :

« 10° elke mede-eigenaar een maand vóór de statutaire algemene vergadering de afrekening van de jaarlijkse lasten te bezorgen en hem de dagen en uren mee te delen waarop hij, kosteloos, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars alle documenten betreffende het beheer kan raadplegen. Elke mede-eigenaar kan zich laten vergezellen door een deskundige van zijn keuze. In geval van werkzaamheden stuurt hij vijftien dagen vóór de algemene vergadering aan elke mede-eigenaar een kopie van een selectie van drie bestekken van aannemers. »;

B. er wordt een § 5bis ingevoegd, luidende :

« 5bis. De syndicus moet persoonlijk een verzekeringsovereenkomst inzake burgerlijke aansprakelijkheid sluiten ».

13 november 2006.