

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2009-2010

---

21 OKTOBER 2009

---

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

---

*Evocatieprocedure*

---

## AMENDEMENTEN

---

Nr. 1 VAN DE HEER SWENNEN

Art. 4

**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».**

Verantwoording

In de oorspronkelijke versie van het wetsontwerp, zoals dit als wetsvoorstel in de Kamer van Volksvertegenwoordigers werd ingediend, was voorzien dat het met redenen omkleed verslag diende te zijn opgesteld door een landmeter of door een architect. Ingevolge amendement nr. 1 van de heer Terwingen en cs. in de Kamercommissie voor de Justitie — en dit n.a.v. de hoorzitting van professor Timmermans — werden de noties landmeter of architect vervangen door het op het eerste gezicht ruimere begrip «bouwkundig of juridisch deskundige».

*Zie:*

Stukken van de Senaat:

4-1409 - 2008/2009:

N° 1: Ontwerp geëvoceerd door de Senaat.

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2009-2010

---

21 OCTOBRE 2009

---

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

---

*Procédure d'évocation*

---

## AMENDEMENTS

---

N° 1 DE M. SWENNEN

Art. 4

**Au C), dans l'alinéa 2 proposé, remplacer les mots «d'un expert architecte ou d'un expert juridique » par les mots «d'un géomètre ou d'un expert architecte ou juridique ».**

Justification

Dans la version initiale du projet de loi, déposé sous la forme d'une proposition de loi à la Chambre des représentants, il était prévu que le rapport motivé devait être établi par un géomètre ou par un architecte. Conformément à l'amendement n° 1 déposé par M. Terwingen et consorts en commission de la Justice de la Chambre — et faisant suite à l'audition du professeur Timmermans —, la formulation «d'un géomètre ou architecte» a été remplacée par la formulation plus large, à première vue, «d'un expert architecte ou d'un expert juridique».

*Voir:*

Documents du Sénat:

4-1409 - 2008/2009:

N° 1: Projet évoqué par le Sénat.

Aangezien onduidelijkheid rijst of landmeters onder dit begrip vallen en het geenszins de bedoeling is om landmeters uit te sluiten, wordt voorgesteld om de landmeters opnieuw expliciet in deze bepaling op te nemen. Op die manier wordt eventuele discussie hieromtrent vermeden.

Guy SWENNEN.

Nr. 2 VAN DE HEER MAHOUX

Art. 4

**In letter C), in het voorgestelde tweede lid, de woorden «landmeter-expert» invoegen tussen de woorden «een bouwkundige» en de woorden «of juridische deskundige».**

Verantwoording

Het oorspronkelijke wetsvoorstel gaf landmeters de mogelijkheid om de in artikel 577-4, derde lid (nieuw), vastgestelde opdracht uit te voeren.

Die visie is in overeenstemming met de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en het beroep van landmeter-expert.

Die wet bepaalt immers uitdrukkelijk in artikel 3 dat:

« Tot de beroepswerkzaamheid van landmeter-expert in de zin van deze wet behoren de volgende werkzaamheden:

1° het afpalen van terreinen;

2° het opmaken en ondertekenen van plannen die moeten dienen voor een grenserkenning, voor een mutatie, voor het regelen van gevallen van gemeenheid 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».

Indien landmeters de mogelijkheid wordt ontnomen om de aandelen vast te stellen, dan houdt voorliggende tekst geen rekening met de tekst van de wet van 11 mei 2003. Bovendien onttrekt men landmeters onterecht een belangrijk deel van hun wettelijke opdrachten.

Voorliggend amendement strekt ertoe die mogelijkheid terug te geven aan de landmeters-experts.

Nr. 3 VAN DE HEER MAHOUX

Art. 6

**Dit artikel vervangen als volgt:**

« Art. 6. — 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;

Étant donné qu'il n'est pas certain que cette formulation englobe les géomètres et que l'intention du législateur n'est nullement d'exclure ces derniers, il est proposé de réinsérer explicitement les géomètres dans cette disposition, de manière à prévenir toute discussion à ce sujet.

N° 2 DE M. MAHOUX

Art. 4

**Dans le C), dans l'alinéa 2 proposé, insérer les mots « , d'un géomètre-expert » entre les mots « d'un expert architecte » et les mots « ou d'un expert juridique ».**

Justification

La proposition originale permettait aux géomètres de remplir la mission fixée par l'article 577-4, nouvel alinéa 3.

Cette optique était conforme la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-experts.

Celle-ci prévoit en effet expressément, en son article 3, que:

« Relèvent de l'activité professionnelle de géomètre-expert au sens de la présente loi les activités suivantes:

1° le bornage de terrains;

2° 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».

En supprimant aux géomètres la faculté de déterminer les quotes-parts, le texte à l'examen ne respecte pas le texte de la loi du 11 mai 2003 et prive injustement les géomètres d'une part conséquente de leurs missions légales.

Le présent amendement vise à rétablir cette opportunité en faveur des géomètres-experts.

N° 3 DE M. MAHOUX

Art. 6

**Remplacer cet article par ce qui suit:**

« Art. 6. — 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<sup>er</sup>, alinéa 2, le mot « bâtis » est supprimé;

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. »;

#### Verantwoording

Het gaat om technische verbeteringen die te maken hebben met het feit dat het onderscheid tussen « immeubles ou groupes d'immeubles bâtis ou non bâtis » in de Franse tekst volledig wordt weggewerkt.

Nr. 4 VAN DE HEER MAHOUX

Art. 8

**In letter F), de voorgestelde twee zinnen aanvullen met de volgende zin :**

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

#### Verantwoording

Deze afwijking van de beperking van de volmachten volgt uit de moeilijkheden die rijzen voor grote gebouwen, waar een grote groep mede-eigenaars in het spel is van wie sommigen huren of zelfs in het buitenland gedomicilieerd zijn. Zij kunnen bijgevolg 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.

Nr. 5 VAN DE HEER MAHOUX

Art. 10

**In letter A), het voorgestelde lid aanvullen met de volgende zin :**

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

B) le paragraphe 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>, et 1386. »; »

#### Justification

Il s'agit de corrections techniques, liées à la suppression globale, dans ce texte, de la distinction entre immeubles ou groupes d'immeubles bâtis ou non bâtis.

N° 4 DE M. MAHOUX

Art. 8

**Dans le F), compléter les deux phrases proposées par la phrase suivante :**

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

#### Justification

Cette dérogation à la limitation des procurations s'explique par les difficultés énormes rencontrées dans de grands immeubles, regroupant un nombre extrêmement important de copropriétaires, dont certains louent le bien, voire sont domiciliés à l'étranger. Il leur est donc très difficile de se déplacer pour participer 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.

N° 5 DE M. MAHOUX

Art. 10

**Dans le A), compléter l'alinéa proposé par la phrase suivante :**

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

## Verantwoording

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.

## Nr. 6 VAN DE HEER MAHOUX

## Art. 10

**In letter F), in het voorgestelde 1<sup>o</sup>-2), de woorden « een van de geagendeerde punten » vervangen door de woorden « de verschillende geagendeerde punten ».**

## Verantwoording

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.

## Nr. 7 VAN DE HEER COVELIERS C.S.

## Art. 15/1 (nieuw)

**Een artikel 15/1 invoegen, luidende :**

*« Art. 15/1. In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-11/1 ingevoegd, luidende :*

*« Art. 577-11/1. 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. » »*

## Verantwoording

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.

## Justification

L'incompatibilité des activités de syndic et d'agent immobilier naît du possible conflit d'intérêt qu'il peut exister entre ces deux fonctions si elles sont exercées par la même personne.

N<sup>o</sup> 6 DE M. MAHOUX

## Art. 10

**Dans le F), dans le 1<sup>o</sup>-2) proposé, remplacer les mots « à l'un des points » par les mots « aux différents points ».**

## Justification

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.

Philippe MAHOUX.

N<sup>o</sup> 7 DE MM. COVELIERS ET CONSORTS

## Art. 15/1 (nouveau)

**Insérer un article 15/1 rédigé comme suit :**

*« Art. 15/1. Dans le même Code, il est inséré un article 577-11/1 rédigé comme suit :*

*« Art. 577-11/1. 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. » »*

## Justification

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 par 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. D'autre part, 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.

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.

Hugo COVELIERS.  
Anke VAN DERMEERSCH.  
Yves BUYSSE.  
Nele JANSEGGERS.

#### Nr. 8 VAN DE HEER HELLINGS

##### Art. 4

**In punt C de woorden «op grond van het met redenen omkleed verslag van een bouwkundige of juridische deskundige» vervangen door de woorden «op grond van het met redenen omkleed verslag van een landmeter-expert of een architect die niets met de bouw van het betreffende pand te maken heeft».**

##### Verantwoording

De tekst die de Kamer heeft overgezonden bevat een formulering die zware gevolgen kan hebben voor de betreffende beroepen. Het gevolg ervan zou zijn dat de landmeters worden uitgesloten terwijl dat nu niet het geval is. Dat is geenszins de bedoeling van de volksvertegenwoordigers, noch van de deskundigen die tijdens de parlementaire voorbereiding gehoord zijn.

Art. 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, § 1, tweede lid, dat de inhoud van de basisakte regelt, luidt nu :

« De basisakte moet de beschrijving bevatten van het onroerend geheel, van de privative en de gemeenschappelijke gedeelten en de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privatief deel is verbonden, daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan. »

In de praktijk zijn het landmeters-experten of architecten welke die plannen opmaken en die verslagen opstellen die, naar goede gewoonte, bij de basisakte worden gevoegd.

Het ontwerp zoals het oorspronkelijk werd ingediend bevestigde die toestand, aangezien het bepaalde dat het moest gaan om « *een landmeter of een architect die niets met het gebouw te maken heeft* ». In het Frans : « *un géomètre ou architecte indépendant de la construction* » (*sic*).

Een amendement van Raf Terwingen (CD&V) was een poging om die onnauwkeurige formulering te corrigeren, maar leidde tot juridische nonsens die nergens op slaat : « *op grond van het met redenen omkleed verslag van een bouwkundige of juridische deskundige* ».

In het verslag en de verantwoording van het amendement staat niks over die rareiteit.

Les auteurs du présent amendement 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 du présent amendement est de prévoir une base légale à cet effet.

#### N° 8 DE M. HELLINGS

##### Art. 4

**Dans le C), remplacer dans l'alinéa 2 proposé les mots «suivant rapport motivé d'un expert architecte ou d'un expert juridique.» par les mots «suivant rapport motivé d'un géomètre-expert ou d'un architecte indépendant de la construction du bâtiment visé».**

##### Justification

Le texte transmis par la Chambre contient une formulation qui serait lourde de conséquences pour les professions concernées. L'effet de la formulation serait d'exclure les prestations des géomètres là où ils sont aujourd'hui actifs, sans que ceci ne réponde à aucune volonté ni des députés, ni des experts entendus durant les travaux parlementaires.

L'art 577-4, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>e</sup> alinéa du Code civil qui règle le contenu de l'acte de base est actuellement rédigé comme suit :

« *L'acte de base doit comprendre la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes et la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en tenant compte de la valeur respective de celles-ci.* »

En pratique, ce sont des géomètres-experts ou des architectes qui dressent ces plans et rédigent ces rapports qui, selon une bonne pratique, sont joints à l'acte de base.

Le projet initial déposé confirmait cette situation en précisant que le géomètre ou l'architecte devait être « *indépendant de la construction* » (*sic*). En néerlandais, « *een landmeter of een architect die niets met het gebouw te maken heeft* ».

Un amendement de Raf Terwingen (CD&V) a tenté d'améliorer cette rédaction peu précise mais a introduit une scorie juridique dont l'origine ne répond à aucune pertinence : « *suivant rapport motivé d'un expert architecte ou d'un expert juridique* ».

Le rapport et la justification de l'amendement sont muets quant à cette curiosité.

Benoît HELLINGS.