

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

12 november 2007

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek voor
wat betreft de mede-eigendom**

(ingediend door de dames Sarah Smeyers en
Els De Rammelaere)

—————

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

12 novembre 2007

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code civil en ce qui concerne
la copropriété**

(déposée par Mmes Sarah Smeyers et
Els De Rammelaere)

—————

SAMENVATTING

—————

Dit wetsvoorstel strekt ertoe de syndici te verplichten hun wettelijke opdracht te vervullen in de taal van het taalgebied van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is.

RÉSUMÉ

—————

Cette proposition de loi vise à obliger les syndics à remplir leur mission légale dans la langue de la région linguistique de la commune où l'immeuble est situé.

cdH	:	centre démocrate Humaniste	
CD&V-N-VA	:	Christen-Democratisch en Vlaams/Nieuw-Vlaamse Alliantie	
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
FN	:	Front National	
LDD	:	Lijst Dedecker	
MR	:	Mouvement Réformateur	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
PS	:	Parti Socialiste	
sp.a - spirit	:	Socialistische partij anders - sociaal, progressief, internationaal, regionalistisch, integraal-democratisch, toekomstgericht.	
VB	:	Vlaams Belang	

<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>	
DOC 52 0000/000 :	Parlementair document van de 52 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 52 0000/000 :	Document parlementaire de la 52 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA :	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA :	Questions et Réponses écrites
CRIV :	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)	CRIV :	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)
CRABV :	Beknopt Verslag (blauwe kaft)	CRABV :	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)
CRIV :	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)	CRIV :	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)
PLEN :	Plenum	PLEN :	Séance plénière
COM :	Commissievergadering	COM :	Réunion de commission
MOT :	moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT :	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>	<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>
Bestellingen :	Commandes :
Natieplein 2	Place de la Nation 2
1008 Brussel	1008 Bruxelles
Tel. : 02/ 549 81 60	Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74	Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be	www.laChambre.be
e-mail : publicaties@deKamer.be	e-mail : publications@laChambre.be

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel herneemt, in aangepaste vorm, de tekst van het voorstel DOC 51 0481/001.

Een syndicus in een appartementsgebouw met privatieven die aan meerdere eigenaars toebehoren, heeft verplichtingen die hem worden opgedragen in de dwingende bepalingen van artikel 577-8, § 4, B.W.

Zo moet een syndicus o.m. een algemene vergadering bijeenroepen op de vastgestelde dagen bedoeld in het reglement van mede-eigendom.

Daarnaast is hij verplicht om beslissingen van de algemene vergaderingen te notuleren in een register.

Verder moet hij aan de personen die het gebouw bewonen overeenkomstig een persoonlijk recht (bvb. een huurcontract) of een zakelijk recht (bvb. als vruchtgebruiker) maar die toch geen stemrecht hebben eveneens de datum van de algemene vergaderingen meedelen, zodat opmerkingen kunnen worden geformuleerd met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom.

De praktijk heeft aangetoond dat de taken van de syndicus uitgebreid zijn. De activiteiten van syndicus worden door algemene vergaderingen veelal toevertrouwd aan vastgoedmakelaars die deze beheersactiviteiten al dan niet onder vennootschapsvorm uitoefenen.

In het tweetalig gebied Brussel-Hoofdstad blijken heel wat problemen te bestaan met syndicussen die weigeren om wettelijke documenten op te stellen in het Nederlands. Op die wijze worden uitnodigingen voor algemene vergaderingen, dagordes van deze algemene vergaderingen, notulen en verslagen, enz. voor verschillende mede-eigendommen in Brussel enkel opgemaakt in het Frans.

De indieners willen een wettelijke grondslag invoeren om deze syndicussen te verplichten hun wettelijke opdracht te vervullen in de taal van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is, zodat in Brussel een syndicus zowel in het Nederlands als in het Frans zijn wettelijke taak moet vervullen.

Een wettelijke regeling is nodig. De deontologische code geldt immers enkel voor de leden van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV): professionele

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend, moyennant certaines adaptations, le texte de la proposition DOC 51 0481/001.

Le syndic d'un immeuble à appartements comprenant des parties privatives appartenant à plusieurs propriétaires doit s'acquitter des obligations qui lui sont imposées en vertu des dispositions impératives de l'article 577-8, § 4, du Code civil.

Ainsi, un syndic doit notamment convoquer une assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété.

Il est en outre tenu de consigner les décisions de l'assemblée générale dans un registre.

Il doit également communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel (par exemple, un bail) ou réel (par exemple, en tant qu'usufruitier) mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler des observations relatives aux parties communes de la copropriété.

Il ressort de la pratique que les tâches du syndic sont nombreuses. Souvent, l'assemblée générale confie les activités du syndic à des agents immobiliers qui, parfois, exercent ces activités de gestion dans le cadre d'une société.

Dans la région bilingue de Bruxelles-Capitale, il s'avère que de nombreux problèmes se posent du fait que des syndics refusent d'établir les documents en néerlandais. C'est ainsi que pour nombre de copropriétés situées à Bruxelles, les convocations aux assemblées générales, les ordres du jour de ces assemblées générales, les procès-verbaux et les rapports, etc... sont uniquement établis en français.

Nous entendons créer un fondement légal permettant de contraindre ces syndics à remplir leur mission légale dans la langue de la commune dans laquelle l'immeuble est établi, de sorte qu'à Bruxelles, un syndic doit toujours remplir sa mission légale à la fois en néerlandais et en français.

Une réglementation légale s'impose. Le Code de déontologie ne s'applique en effet qu'aux membres de l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI):

vastgoedbeheerders en immobiliënmakelaars. De code geldt dus niet voor andere personen die als syndicus worden aangesteld zoals bvb. mede-eigenaars, advocaten, notarissen,... Deze zijn uiteraard niet gebonden door een bij KB algemeen verbindend verklaarde deontologische code voor vastgoedmakelaars.

administrateurs professionnels de biens et agents immobiliers. Le Code ne s'applique donc pas aux autres personnes exerçant la fonction de syndic, comme par exemple les copropriétaires, les avocats, les notaires,... Ces personnes ne sont évidemment pas soumises à un Code de déontologie applicable aux agents immobiliers et rendu obligatoire par arrêté royal.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Art. 2

Dit artikel bepaalt dat de syndicus in zijn wettelijke opdracht, namelijk oproepingen voor de algemene vergaderingen, de taal dient te gebruiken van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is.

Art. 3

Met dit artikel willen wij de syndicus ertoe aanzetten om de taal van de gemeente eveneens te gebruiken voor de notulen van de algemene vergaderingen.

Art. 4

Dit artikel bepaalt dat ook derden die in de mede-eigendom wonen overeenkomstig een persoonlijk of zakelijk recht zonder dat zij hierbij stemrecht hebben in de algemene vergadering, worden uitgenodigd door de syndicus in de taal van de gemeente.

Sarah SMEYERS (CD&V – N-VA)
Els DE RAMMELAERE (CD&V – N-VA)

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Art. 2

Cet article prévoit que le syndic doit utiliser la langue de la commune dans laquelle l'immeuble est établi pour remplir sa mission légale, en l'occurrence pour rédiger les convocations aux assemblées générales.

Art. 3

Cet article vise à inciter le syndic à utiliser également la langue de la commune pour rédiger les procès-verbaux des assemblées générales.

Art. 4

Cet article dispose que les tiers qui, en vertu d'un droit personnel ou réel, habitent dans l'immeuble en copropriété sans disposer du droit de vote à l'assemblée générale, doivent également être convoqués par le syndic dans la langue de la commune.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In artikel 577-8, § 4, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 14 december 2005, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1/ in het 1° worden de woorden «in de taal van het taalgebied van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is» ingevoegd tussen de woorden «te roepen» en de woorden «op de door het reglement van mede-eigendom»;

2/ in het 2° worden de woorden «in de taal van het taalgebied van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is» ingevoegd tussen de woorden «de algemene vergadering» en de woorden «te notuleren»;

3/ in het 8° worden de woorden «in de taal van het taalgebied van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is» ingevoegd tussen de woorden «de datum van de vergaderingen» en de woorden «mee te delen».

22 oktober 2007

Sarah SMEYERS (CD&V – N-VA)
Els DE RAMMELAERE (CD&V – N-VA)

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, modifié par la loi du 14 décembre 2005, sont apportées les modifications suivantes:

1/ dans le 1°, les mots «, dans la langue de la région linguistique de la commune où l'immeuble est situé,» sont insérés entre les mots «l'assemblée générale» et les mots «aux dates fixées»;

2/ dans le 2°, les mots «, dans la langue de la région linguistique de la commune où l'immeuble est situé,» sont insérés entre les mots «l'assemblée générale» et les mots «dans le registre»;

3/ dans le 8°, les mots «, dans la langue de la région linguistique de la commune où l'immeuble est situé,» sont insérés entre les mots «de communiquer» et les mots «à toute personne».

22 octobre 2007