

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

23 juni 2009

**WETSVOORSTEL**

**teneinde de werking van de mede-eigendom  
te moderniseren en transparanter te maken**

AMENDEMENTEN

Nr. 95 VAN DE HEER **HAMAL**

Art. 2

**Punt A), dat punt A/1 wordt, laten voorafgaan door  
een punt A) (nieuw), luidende:**

*«A) in § 1 wordt het volgende lid ingevoegd tussen  
het eerste en het tweede lid:*

*«Alle akten in verband met de gemeenschappelijke  
gedeelten, met uitzondering van het huishoudelijk re-  
glement, moeten, uitsluitend in naam van de vereniging  
van mede-eigenaars, worden overgeschreven op het  
bevoegde hypotheekkantoor.»».*

VERANTWOORDING

Momenteel gebeurt de hypothecaire openbaarheid van  
de akten betreffende de gemeenschappelijke gedeelten in

Voorgaande documenten:

Doc 52 **1334/ (2007/2008):**

001: Wetsvoorstel van mevrouw Nyssens en de heer Hamal c.s.  
002: Erratum.  
003: Addendum.  
004: Amendementen.  
005: Erratum.  
006 en 007: Amendementen.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

23 juin 2009

**PROPOSITION DE LOI**

**visant à moderniser et assurer une meilleure  
transparence dans le fonctionnement  
des copropriétés**

AMENDEMENTS

N° 95 DE M. **HAMAL**

Art. 2

**Dans cet article, dont le point A devient le point  
A/1, insérer un point A, rédigé comme suit:**

*«A) au § 1<sup>er</sup>, entre le premier et le deuxième alinéa,  
insérer l'alinéa suivant, rédigé comme suit:*

*«Tous les actes relatifs aux parties communes, à  
l'exception du règlement d'ordre intérieur, doivent être  
transcrits à la conservation des hypothèques com-  
pétente, exclusivement au nom de l'association des  
copropriétaires.»».*

JUSTIFICATION

Actuellement la publicité hypothécaire des actes re-  
latifs aux parties communes a lieu au nom de chaque

Documents précédents:

Doc 52 **1334/ (2007/2008):**

001: Proposition de loi de Mme Nyssens et M. Hamal et consorts.  
002: Erratum.  
003: Addendum.  
004: Amendements.  
005: Erratum.  
006 et 007: Amendements.

naam van elke mede-eigenaar afzonderlijk. Die vormvereiste veroorzaakt heel wat kosten, want de identiteit van elke mede-eigenaar moet worden vermeld in elke akte tot wijziging van de basisakte, bij de verkoop van de gemeenschappelijke gedeelten enzovoort.

Volgens de indiener van het amendement ware de hypothecaire openbaarheid in naam van de vereniging van mede-eigenaars eenvoudiger en goedkoper. Bovendien vergemakkelijkt dat de «traceerbaarheid» van de akten, aangezien de vermelding van de vereniging van mede-eigenaars volstaat en het dus niet langer vereist is dat men de identiteit van ten minste één mede-eigenaar kent.

## Nr. 96 VAN DE HEER HAMAL

### Art. 2

#### **Punt F weglaten.**

#### VERANTWOORDING

Omwille van de coherentie werd de bepaling betreffende de sanctie bij niet-naleving van de onmiddellijk in werking tredende bepalingen van deze wet opgenomen in het artikel waarin de overgangsmaatregelen worden vastgesteld.

Daarom moet deze bepaling uit artikel 577-4, § 4 worden gelicht.

## Nr. 97 VAN DE HEER HAMAL

### Art. 1/1 (nieuw)

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

«Art. 1/1. In artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de Franse tekst van het eerste en het tweede lid wordt het woord «bâties» telkens weggelaten;

2° dit artikel wordt aangevuld met het volgende lid:

«De basisakte kan bepalen dat er sprake is van subonverdeeldheid voor gebouwen of delen van gebouwen die slechts dienen voor twee of meer kavels, maar niet voor alle privatieve kavels. Een dergelijke subonverdeeldheid wordt geregeld bij artikel 577-2, §§ 9 en 10.».

copropriétaire. Cette formalité implique des frais importants car l'identité de chaque copropriétaire doit figurer dans chaque acte modifiant l'acte de base, dans la vente des parties communes, etc.

Il apparaît plus simple et moins coûteux de réaliser la publicité hypothécaire au nom de l'association des copropriétaires. En outre, cela rend la «traçabilité» des actes plus facile, puisqu'elle peut se faire au nom de l'association des copropriétaires et ne nécessite plus que l'on connaisse l'identité d'un copropriétaire au moins.

## N° 96 DE M. HAMAL

### Art. 2

#### **Supprimer le point F.**

#### JUSTIFICATION

Par souci de cohérence, la disposition, relative à la sanction du non-respect des dispositions de la présente loi entrant immédiatement en vigueur, a été placée dans l'article qui détermine les mesures transitoires.

Il convient donc de la retirer du texte de l'article 577-4, § 4.

## N° 97 DE M. HAMAL

### Art. 1/1 (nouveau)

#### **Insérer un article 1/1, rédigé comme suit:**

«Art. 1/1. À l'article 577/3 du Code civil, inséré par la loi du 30 juin 1994, sont apportées les modifications suivantes:

1° aux alinéa 1<sup>er</sup> et 2, le mot «bâties» est chaque fois abrogé;

2° cet article est complété par l'alinéa suivant:

«L'acte de base peut prévoir l'existence de sous-divisiones pour des immeubles ou parties d'immeubles qui ne sont affectés qu'à l'usage de deux ou plusieurs, mais pas de tous lots privés. Une telle sous-division est réglée par les dispositions de l'article 577-2, §§ 9 et 10.».

## VERANTWOORDING

1) De bij deze wet vastgestelde regels inzake mede-eigendom moeten ook van toepassing kunnen zijn op de onbebouwde kavels waarop later een gebouw in mede-eigendom zal komen en die deel uitmaken van woonparken. Momenteel vallen die kavels immers niet onder de bepalingen inzake mede-eigendom en blijven ze vaak onbeheerd.

2) Een van de in dit wetsvoorstel opgenomen nieuwigheden is de mogelijkheid een subonverdeeldheid in te stellen binnen de hoofdvereniging, wanneer de belangen van meerdere privatieve kavels dat vereisen; dat kan bijvoorbeeld het geval zijn voor een appartementsgebouw dat deel uitmaakt van een gebouwenpark, dan wel voor een afzonderlijk gedeelte van een gebouw, wanneer een betere werking van dat gebouw zulks vereist.

In dit amendement wordt bepaald dat die aan de verenigingen geboden mogelijkheid moet worden opgenomen in de basisakte van de mede-eigendom.

Daarmee bedoelt men bijvoorbeeld een gedeelte van een gebouw met verschillende afzonderlijke ingangen;

in dat geval is het mogelijk dat elk «appartementsblok» een subonverdeeldheid vormt. Een ander voorbeeld is dat van woningen met parkeergelegenheden;

dan kunnen de woningen en de parkeerplaatsen twee verschillende subonverdeeldheden vormen. Een andere hypothese is die waarin de grond niet tot de mede-eigendom van de appartementen behoort, omdat een derde er eigenaar van is.

## Nr. 98 VAN DE HEER HAMAL

## Art. 3

**Het voorgestelde artikel 577-4/1 vervangen door wat volgt:**

«Art. 577-4/1. Zo de basisakte, overeenkomstig artikel 577-3, vierde lid, voorziet in een subonverdeeldheid, kunnen de statuten voor die subonverdeeldheid bepalen dat voor de betrokken mede-eigenaars een secundaire vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, alsook wat de werkingsregels van die secundaire vereniging zijn.

Die secundaire vereniging heeft rechtspersoonlijkheid onder dezelfde voorwaarden als de hoofdvereniging van mede-eigenaars.

De in artikel 577-3 en volgende opgenomen bepalingen zijn van toepassing op de in het eerste lid bedoelde subonverdeeldheid, met dien verstande dat de hoofdvereniging van mede-eigenaars exclusief bevoegd blijft voor de beslissingen die een weerslag hebben op de belangen die de secundaire vereniging van mede-eigenaars overstijgen.».

## JUSTIFICATION

1) Il faut permettre de soumettre aux règles de copropriété les lots non bâtis mais destinés à recevoir un immeuble en copropriété et faisant partie de parcs résidentiels. En effet, à l'heure actuelle, ils ne sont pas régis par les dispositions sur la copropriété et sont souvent laissés sans gestion.

2) Une des nouveautés proposées par la proposition de loi DOC 52 1334/001 est la possibilité de créer une sous-indivision dans l'association principale, lorsque l'intérêt de plusieurs lots privatifs, comme par exemple un immeuble à appartements appartenant à un parc d'immeubles ou une partie distincte d'un immeuble, et l'économie du fonctionnement de cette dernière sous-division le justifie.

Le présent amendement vise à préciser que cette possibilité laissée aux associations doit être prévue dans l'acte de base de la copropriété. On vise notamment:

le cas d'une partie d'immeuble disposant de plusieurs entrées distinctes; il est alors concevable que chaque «bloc» d'appartements puisse former une sous-indivision;

le cas d'habitations et de parking, quand on peut penser que les habitations et les parkings forment deux sous-indivisions différentes;

la situation où le sol n'appartient pas à la copropriété d'appartements mais à un tiers, ...

## N° 98 DE M. HAMAL

## Art. 3

**Remplacer l'article 577-4/1 proposé par la disposition suivante:**

«Art. 577-4/1. Si, conformément à l'article 577-3, alinéa 4, l'acte de base prévoit l'existence d'une sous-indivision, les statuts peuvent, pour cette sous-indivision, prévoir la création d'une association secondaire des copropriétaires concernés et en déterminer les règles de fonctionnement.

Cette association secondaire est dotée de la personnalité juridique, selon les mêmes modalités que l'association principale des copropriétaires.

Les dispositions des articles 577-3 et suivants sont applicables à la sous-indivision visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, étant entendu que l'association principale des copropriétaires reste exclusivement compétente pour les décisions qui ont une incidence sur des intérêts qui dépassent ceux de l'association secondaire concernée.».

## VERANTWOORDING

Dit artikel strekt tot oprichting van een secundaire vereniging van mede-eigenaars (zie artikel 577-3, laatste lid).

Nr. 99 VAN DE HEER **HAMAL**

Art. 14 (*nieuw*)

**Een artikel 14 invoegen, luidende:**

«Art. 14. Deze wet is van toepassing op elk gebouw of elke groep van gebouwen die, vanaf de eerste dag van de derde maand volgend op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad, beantwoorden aan de in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde voorwaarden.

De Koning kan echter de bepalingen vaststellen die slechts op de bestaande mede-eigendommen van toepassing zijn vanaf de dag dat de statuten van die mede-eigendommen in overeenstemming zijn gebracht met de vigerende wetgeving, hetgeen moet gebeuren binnen vijf jaar na de in het vorige lid vastgestelde datum.

De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen zijn ontoepasbaar en worden geacht te zijn vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

Zo in de gecoördineerde statuten aspecten over het hoofd zijn gezien of zo de coördinatie te laat wordt uitgevoerd, kan de vereniging van mede-eigenaars haar rechtspersoonlijkheid niet doen gelden ten aanzien van derden, die dat echter wél kunnen doen ten aanzien van haar.».

## JUSTIFICATION

Cet article vise la création des associations de copropriétaires secondaires. Voir article 577-3 dernier alinéa.

N° 99 DE M. **HAMAL**

Art. 14 (*nouveau*)

**Insérer un article 14, rédigé comme suit:**

«Art. 14. La présente loi s'applique à tout bâtiment ou groupe de bâtiments qui répondent aux conditions prévues à l'article 577-3 du Code civil, à dater du premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au Moniteur Belge.

Toutefois, le Roi détermine les dispositions qui ne seront applicables aux copropriétés existantes qu'à dater de la coordination de leurs statuts à la législation en vigueur, coordination qui doit intervenir dans les 5 ans de la date déterminée à l'alinéa précédent. Lorsqu'une telle coordination n'a pas eu lieu dans ce délai, les règles suivantes sont d'application:

– les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont inapplicables et réputées remplacées par les dispositions légales correspondantes;

– en cas d'omission ou de retard dans la coordination des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.».

Olivier HAMAL (MR)