

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1993-1994 (*)

20 JUIN 1994

PROJET DE LOI

**modifiant et complétant les
dispositions du Code civil relatives
à la copropriété**

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE
LA JUSTICE (1)

PAR MME de T'SERCLAES

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné ce projet de loi au
cours de sa réunion du 16 juin 1994.

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Ylief.

A. — Titulaires :	B. — Suppléants :
C.V.P. MM. De Clerck, Desmet, Mme Merckx-Van Goey, MM. Vandeurzen, Van Parys.	M. Breyne, Mme Leysen, M. Van- dendriessche, N., N., N.
P.S. MM. Mayeur, Minet, Mou- reaux, Ylief.	Mme Burgeon (C.), MM. Canon, Eerdeken, Poty, Walry.
V.L.D. MM. Berben, Coveliers, De- wael, Verwilghen.	MM. Chevalier, De Groot, Kemp- naire, Platteau, Versnick.
S.P. MM. Landuyt, Swennen, Vande Lanotte.	MM. De Mol, Logist, Peeters (J.), Van der Sande.
P.R.L. M. Duquesne, Mme Sten- gers.	MM. De Decker, Reynders, Simonet.
P.S.C. M. Beaufays, Mme de T'Ser- claes.	Mme Corbisier-Hagon, MM. Hol- logne, Poncelet.
Ecolo/ Agalev VI. M. Simons, Mme Vogels.	Mme Aelvoet, MM. Brisart, Dallons.
Blok M. Dillen.	MM. Annemans, Van Overmeire.

Voir :

- 851 - 92 / 93 :

- N° 11 : Projet de loi amendé par le Sénat.
- N° 12 : Amendements.

(*) Troisième session de la 48^e législature.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1993-1994 (*)

20 JUNI 1994

WETSONTWERP

**tot wijziging en aanvulling van de
bepalingen van het Burgerlijk
Wetboek betreffende de
medeëigendom**

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
JUSTITIE (1)

UITGEBRACHT DOOR MEVR. de T'SERCLAES

DAMES EN HEREN,

Uw Commissie heeft dit wetsontwerp besproken
tijdens de vergadering van 16 juni 1994.

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Ylief.

A. — Vaste leden :	B. — Plaatsvervangers :
C.V.P. HH. De Clerck, Desmet, Mevr. Merckx-Van Goey, HH. Vandeurzen, Van Parys.	H. Breyne, Mevr. Leysen, H. Van- dendriessche, N., N., N.
P.S. HH. Mayeur, Minet, Mou- reaux, Ylief.	Mevr. Burgeon (C.), HH. Canon, Eerdeken, Poty, Walry.
V.L.D. HH. Berben, Coveliers, De- wael, Verwilghen.	HH. Chevalier, De Groot, Kemp- naire, Platteau, Versnick.
S.P. HH. Landuyt, Swennen, Vande Lanotte.	HH. De Mol, Logist, Peeters (J.), Van der Sande.
P.R.L. H. Duquesne, Mevr. Sten- gers.	HH. De Decker, Reynders, Simonet.
P.S.C. H. Beaufays, Mevr. de T'Ser- claes.	Mevr. Corbisier-Hagon, HH. Hol- logne, Poncelet.
Ecolo/ Agalev VI. H. Simons, Mevr. Vogels.	Mevr. Aelvoet, HH. Brisart, Dallons.
Blok Mevr. Dillen.	HH. Annemans, Van Overmeire.

Zie :

- 851 - 92 / 93 :

- N° 11 : Wetsontwerp gewijzigd door de Senaat.
- N° 12 : Amendementen.

(*) Derde zitting van de 48^e zittingsperiode.

I. — EXPOSE DU REPRESENTANT DU VICE-PRÉMIER MINISTRE ET MINISTRE DE LA JUSTICE

Le représentant du ministre commente brièvement les modifications apportées par le Sénat.

1. Article 577-3

La loi ne s'applique pas si la nature des biens ne le justifie pas et si tous les copropriétaires s'accordent.

Pour bien montrer qu'il s'agit d'un cas d'unanimité, le Sénat a remplacé les mots « les copropriétaires » par « tous les copropriétaires ».

2. Article 577-4

Le paragraphe premier prévoyait que le règlement de copropriété devait comprendre « l'estimation des biens privés ».

Cette mention a été supprimée :

— elle imposait une adaptation formelle des anciens statuts;

— elle donnait à penser qu'il devait y avoir rigoureuse proportionnalité entre la valeur et la détermination des quotes-parts.

(Voir le rapport fait par M. Vandenberghe, Doc. Sénat n° 712-2, p. 71).

Par ailleurs, en néerlandais, le mot « lastgeving » a été remplacé par le mot « mandaat » tandis que, dans tout le projet, les mots « huishoudelijk reglement » sont remplacés par « reglement van orde ».

3. Article 577-6

— Le paragraphe 5, alinéa 1, stipulait que « Sauf si le règlement de copropriété en dispose autrement, tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non ».

Le Sénat a souhaité conférer à cette disposition un caractère impératif; les mots « Sauf si le règlement de copropriété en dispose autrement » ont donc été omis.

(Voir le rapport du Sénat, pp. 91-92.)

— Le paragraphe 5, alinéa 3, a été réécrit car prêtant à confusion.

Il est désormais libellé comme suit :

« Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. »

(Voir le rapport du Sénat, p. 86)

I. — UITEENZETTING VAN DE VERTEGENWOORDIGER VAN DE VICE-EERSTE MINISTER EN MINISTER VAN JUSTITIE

De vertegenwoordiger van de minister geeft een overzicht van de wijzigingen die door de Senaat werden aangebracht.

1. Artikel 577-3

De wet is niet van toepassing indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en alle mede-eigenaren instemmen.

Om duidelijk aan te tonen dat het om een geval van eenparigheid gaat, heeft de Senaat de woorden « mede-eigenaren » vervangen door « alle mede-eigenaren ».

2. Artikel 577-4

De eerste paragraaf bepaalde dat het reglement van mede-eigendom « de schatting van de privatieve delen » moest bevatten.

Deze vermelding werd geschrapt :

— zij legde een formele aanpassing van de vroegere statuten op;

— zij wekte de indruk dat er een strikte evenredigheid moest zijn tussen de waarde en de bepaling van de aandelen.

(Zie verslag van de heer Vandenberghe, Stuk Senaat, n° 712-2, blz. 71).

Overigens werd in het Nederlands het woord « lastgeving » vervangen door het woord « mandaat », terwijl in het hele ontwerp de woorden « huishoudelijk reglement » worden vervangen door « reglement van orde ».

3. Artikel 577-6

— Paragraaf 5, eerste lid, bepaalde « Tenzij het reglement van mede-eigendom anders bepaalt, kan iedere mede-eigenaar zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering ».

De Senaat wenste aan deze bepaling een bindend karakter te verlenen; de woorden « Tenzij het reglement van mede-eigendom anders bepaalt » werden dus weggelaten.

(Zie verslag Senaat, blz. 91 en 92)

— Paragraaf 5, derde lid, werd herschreven omdat het tot verwarring leidde.

Het luidt voortaan als volgt :

« De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. »

(Zie verslag Senaat, blz. 86)

4. Article 577-7

— Les mots administrateur provisoire sont remplacés par syndic provisoire.

— La majorité des 4/5 est requise pour décider de la modification de la destination de l'immeuble.

Le Sénat a décidé d'être plus précis en stipulant que la même majorité est requise pour décider de la modification de la destination d'une partie de celui-ci.

5. Article 577-8

— Le juge peut être saisi pour désigner le syndic ou le syndic provisoire, lorsque l'assemblée générale ne parvient pas à se mettre d'accord.

Le Sénat a préféré limiter le droit de saisine du juge à *tout copropriétaire* alors que le texte de la Chambre reconnaissait ce droit à *tout intéressé* (article 577-8, § 1 et § 7).

— Une disposition a été introduite pour permettre la signification des actes au syndic lorsque celui-ci n'habite pas l'immeuble.

A cet effet, la signification par dépôt, organisée à l'article 38 du Code judiciaire, a été aménagée à l'article 577-8, § 3 (*nouveau*).

(Voir le rapport du Sénat, pp. 104-106)

— Au paragraphe 2, les mots « le cas échéant » ont été supprimés afin de supprimer toute ambiguïté.

— Une mission supplémentaire a été confiée au syndic (article 577-8, § 4, 8°), dans un souci préventif, afin de permettre aux locataires de présenter des observations préalablement à la tenue des assemblées générales.

(Voir le rapport du Sénat, pp. 141-144)

— L'article 577-8, § 4 a été revu dans sa version néerlandaise. On traduit désormais les mots « le syndic est chargé » par « heeft de syndicus tot opdracht ».

— Enfin, les anciens paragraphes 5 et 6 (6 et 7 nouveaux) ont été inversés dans un souci de logique.

6. Article 577-11

En cas de transmission d'un lot, le notaire doit requérir de la part du syndic l'état des dettes de l'association.

Le Sénat a souhaité imposer au notaire la forme du recommandé.

7. Article 577-14

Il disposait que « Sauf si elles en disposent autrement, les dispositions de la présente section sont impératives ».

Les mots « Sauf si elles en disposent autrement » ont été omis.

4. Artikel 577-7

— De woorden voorlopig bewindvoerder worden vervangen door voorlopig syndicus.

— De meerderheid van 4/5 is vereist om te beslissen over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed.

De Senaat heeft beslist nauwkeuriger te zijn door te bepalen dat dezelfde meerderheid is vereist om te beslissen over de wijziging van de bestemming van een deel daarvan.

5. Artikel 577-8

— De rechter kan geadieerd worden om de syndicus of de voorlopige syndicus aan te wijzen, wanneer de algemene vergadering niet tot een overeenstemming komt.

De Senaat verkoos het recht om de rechter te adieren te beperken tot *iedere medeëigenaar*, terwijl de tekst van de Kamer dit recht toekende aan *iedere belanghebbende* (artikel 577-8, § 1 en § 7).

— Een bepaling werd ingevoerd om de betekening van de akten aan de syndicus mogelijk te maken, wanneer deze niet in het gebouw woont.

Daartoe werd de betekening door afgifte, georganiseerd in artikel 38 van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoerd in artikel 577-8, § 3 (*nieuw*).

(Zie verslag Senaat, blz. 104-106)

— In paragraaf 2 werden de woorden « in voorkomend geval » geschrapt om elke dubbelzinnigheid te voorkomen.

— Een bijkomende opdracht werd vanuit preventief oogpunt aan de syndicus toegekend (artikel 577-8, § 4, 8°) om de huurders de mogelijkheid te bieden vóór de algemene vergaderingen opmerkingen te formuleren.

(Zie verslag Senaat, blz. 141-144)

— De Nederlandstalige versie van artikel 577-8, § 4, werd herzien. Voortaan worden de woorden « le syndic est chargé » vertaald door « heeft de syndicus tot opdracht ».

— Ten slotte werden de vroegere paragrafen 5 en 6 (de nieuwe paragrafen 6 en 7) omgekeerd terwille van de logica.

6. Artikel 577-11

In geval van overdracht van een kavel moet de notaris aan de syndicus de staat van de schulden van de vereniging vragen.

De Senaat wenste aan de notaris het aangetekend schrijven op te leggen.

7. Artikel 577-14

Dit artikel bepaalde « Behalve als zij er anders over beschikken, zijn de bepalingen van deze afdeling van dwingend recht ».

De woorden « Behalve als zij er anders over beschikken » werden weggelaten.

8. Article 8

Il a été modifié pour ne plus faire référence qu'à des numéros d'articles.

9. Article 11

L'entrée en vigueur a été reportée de six mois.

Ce report a permis de supprimer l'ancien article 14 qui accordait un délai de six mois aux syndics pour renoncer à leurs mandats.

II. — AMENDEMENT

M. de Clippele présente un amendement (n° 36) à l'article 577-3 de l'article 2 (Doc. n° 851/12).

L'auteur estime que la loi impose des obligations trop contraignantes aux occupants d'immeubles relativement petits comportant, par exemple, six appartements ou moins. Les occupants de ces immeubles se connaissent généralement fort bien.

Les motifs de contestations y sont généralement réduits; en outre, lorsque ces contestations ne peuvent être évitées, leur règlement peut être facilité par l'existence des relations personnelles qu'entretiennent entre eux ces occupants en nombre restreint.

M. de Clippele propose que la loi en projet ne s'applique pas aux petites copropriétés.

III. — VOTES

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité.

L'amendement n° 36 de *M. de Clippele* à l'article 577-3 de l'article 2 est rejeté par 12 voix contre une.

Les articles 2 à 13 et l'ensemble du projet de loi sont successivement adoptés à l'unanimité.

La Rapporteuse,

N. de T' SERCLAES

Le Président,

Y. YLIEFF

8. Artikel 8

Dit artikel werd gewijzigd om alleen nog naar artikelnummers te verwijzen.

9. Artikel 11

De inwerkingtreding werd zes maanden uitgesteld.

Dat biedt de mogelijkheid het vroegere artikel 14, dat aan de syndicus een termijn van zes maanden toekende om afstand te doen van zijn lastgeving, te schrappen.

II. — AMENDEMENT

De heer de Clippele dient een amendement n° 36 in op artikel 577-3 van artikel 2 (Stuk n° 851/12).

De indiener van het amendement is van oordeel dat de wet te strenge beperkingen oplegt aan de bewoners van relatief kleine gebouwen, bijvoorbeeld van een zestal appartementen of minder. De bewoners van die appartementen kennen mekaar meestal zeer goed.

Veel twistpunten zijn er daar over het algemeen niet en wanneer men ze niet uit de weg kan gaan, blijken ze gemakkelijker op te lossen dank zij de persoonlijke betrokkenheid van de weinig talrijke bewoners.

De heer de Clippele stelt voor dat de wet niet van toepassing zou zijn op de kleine medeëigendommen.

III. — STEMMINGEN

Artikel 1 wordt eenparig aangenomen.

Amendement n° 36 van *de heer de Clippele* op artikel 577-3 van artikel 2 wordt verworpen met 12 tegen 1 stem.

De artikelen 2 tot 13 en het gehele wetsontwerp worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

De Rapporteur,

N. de T' SERCLAES

De Voorzitter,

Y. YLIEFF