

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

7 mei 2009

WETSVOORSTEL

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

AMENDEMENTEN

Nr. 44 VAN DE HEER **HAMAL c.s.**
(subamendement op amendement nr. 4)

Art. 2

**In het punt C), in het voorgestelde artikel 577-4, §
1, derde lid, 4°, de volgende wijzigingen aanbrengen:**

1) de woorden «De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars moeten worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.» **weglaten;**

2) de woorden «de opzeggingstermijn die vereist is om voortijdig een einde te maken aan zijn mandaat en» **weglaten.**

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.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

7 mai 2009

PROPOSITION DE LOI

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

AMENDEMENTS

N° 44 DE M. **HAMAL ET CONSORTS**
(sous-amendement à l'amendement n° 4)

Art. 2

**Au point C, apporter les modifications suivantes
au 4° proposé:**

1) supprimer les mots «les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent être reprises dans un contrat écrit»;

2) supprimer les mots «, le délai de préavis requis pour pouvoir y mettre avant l'échéance».

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.

VERANTWOORDING

1) In dit artikel 577-4, § 1, derde lid, dat de opsomming bevat van alle gegevens die in het reglement van mede-eigendom vermeld moeten staan, moet niet worden opgenomen dat een schriftelijke overeenkomst met de syndicus voorhanden dient te zijn. Het is verkieslijk zulks op te nemen in artikel 577-8 in verband met de taken van de syndicus.

2) Vermelden dat een opzeggingstermijn mogelijk is om de overeenkomst met de syndicus op te zeggen, kan strijdig lijken met artikel 577-8, § 6 (waarin gewag wordt gemaakt van «*ad nutum*»-ontslag van de syndicus uit diens mandaat), alsmede met artikel 2004 van het Burgerlijk Wetboek.

Ter voorkoming van in de rechtsleer nu al bestaande controverses over de vraag of de opzegging van de overeenkomst met de syndicus al dan niet gepaard kan gaan met een opzeggingstermijn, geven de indieners van dit amendement er de voorkeur aan zulks niet in de wet op te nemen. De partijen zullen in de overeenkomsten die zij opmaken, voor die aan gelegenheid evenwel een regeling kunnen treffen.

Nr. 45 VAN DE HEER **HAMAL c.s.**

(subamendement op amendement nr. 9)

Art. 4

In het voorgestelde artikel 577-5, § 3/1, de woorden «De vereniging van mede-eigenaars is aansprakelijk» vervangen door de woorden «Onverminderd de artikelen 1382 en volgende van het Burgerlijk Wetboek is de vereniging van mede-eigenaars aansprakelijk».

Nr. 46 VAN DE HEER **HAMAL c.s.**

(subamendement op amendement nr. 14)

Art. 5

In het punt B), in het voorgestelde artikel 577-6, § 1/1, de woorden «raad van toezicht» vervangen door de woorden «raad van mede-eigendom».

VERANTWOORDING

Zie amendement nr. 21.

Nr. 47 VAN DE HEER **HAMAL c.s.**

(subamendement op amendement nr. 18)

Art. 5

In de voorgestelde tekst, het woord «stemvolmachten» telkens vervangen door het woord «volmachten».

JUSTIFICATION

1) Ce n'est pas dans cet article 577-4, § 1^{er}, alinéa 3, qui énumère toutes les informations qui doivent être reprises dans le règlement de copropriété, que l'obligation d'un contrat écrit avec le syndic doit être inscrite. Il est préférable de l'insérer dans l'article 577-8 qui parle des missions du syndic.

2) Le fait de mentionner la possibilité d'un préavis pour la cessation du contrat de syndic peut apparaître contradictoire avec l'article 577-8, § 6, qui parle de révocabilité *ad nutum* du mandat de syndic, et avec l'article 2004 du Code civil.

Pour éviter des controverses, qui existent déjà en doctrine, sur la question de savoir si oui ou non la cessation du contrat de syndic peut être assortie d'un préavis, les auteurs de l'amendement ont préféré ne pas inscrire cela dans la loi. Cependant, les parties, dans les contrats qu'elles établiront, pourront régler cette question.

N° 45 DE M. **HAMAL ET CONSORTS**

(sous-amendement à l'amendement n° 9)

Art. 4

À l'article 577-5, § 3/1, proposé, insérer les mots *ab initio* «Sans préjudice des articles 1382 et suivants du Code civil.».

N° 46 DE M. **HAMAL ET CONSORTS**

(sous-amendement à l'amendement n° 14)

Art. 5

Au § 1^{er}/1, proposé, remplacer les mots «le conseil de surveillance» par les mots «le conseil de copropriété».

JUSTIFICATION

Voir l'amendement n° 21.

N° 47 DE M. **HAMAL ET CONSORTS**

(sous-amendement à l'amendement n° 18)

Art. 5

Dans le texte proposé, remplacer les mots «délégations de vote» par le mot «procurations».

Nr. 48 VAN DE HEER **HAMAL c.s.**
(subamendement op amendement nr. 32)

Art. 7

In het voorgestelde punt M), in het voorgestelde artikel 577-8, § 4, de woorden «Elke mede-eigendom die ten minste twintig kavels omvat» vervangen door de woorden «Elke mede-eigendom, met uitzondering van de garages en parkeerplaatsen, die ten minste twintig kavels omvat».

VERANTWOORDING

Het wetsvoorstel stelt in uitzicht dat verplicht een raad van toezicht moet worden opgericht (die voortaan dan «raad van mede-eigendom» zou heten) in elk gebouw of elke groep van gebouwen met ten minste twintig kavels.

Tijdens de commissiewerkzaamheden hebben sommige sprekers beklemtoond dat de grens van 20 kavels een enigszins willekeurig gekozen criterium is om tot de oprichting van een raad van mede-eigendom te moeten overgaan. Zo werd het bijvoorbeeld niet wenselijk geacht een raad van mede-eigendom op te leggen in mede-eigendommen van 21 kavels die louter uit garages bestaan. Dit subamendement strekt ertoe die potentiële tegenstrijdigheid te verhelpen door te preciseren dat kavels die louter uit garages of parkeerplaatsen bestaan, niet in aanmerking komen voor het bepalen van de grens van twintig kavels.

Nr. 49 VAN DE HEER **HAMAL c.s.**
(subamendement op amendement nr. 34)

Art. 8

Dit amendement aanvullen met een punt 4), luidende:

«In de eerste zin, tussen het woord «kavels» en het woord «wordt» de woorden «(met uitzondering van garages en parkeerplaatsen)» invoegen».

VERANTWOORDING

Het wetsvoorstel stelt in uitzicht dat verplicht een raad van toezicht moet worden opgericht (die voortaan dan «raad van mede-eigendom» zou heten) in elk gebouw of elke groep van gebouwen met ten minste twintig kavels.

Tijdens de commissiewerkzaamheden hebben sommige sprekers beklemtoond dat de grens van 20 kavels een enigszins willekeurig gekozen criterium is om tot de oprichting van een raad van mede-eigendom te moeten overgaan. Zo werd het bijvoorbeeld niet wenselijk geacht een raad van mede-eigendom op te leggen in mede-eigendommen van 21 kavels die louter uit garages bestaan. Dit subamendement strekt

N° 48 DE M. **HAMAL ET CONSORTS**
(sous-amendement à l'amendement n° 32)

Art. 7

Compléter le texte proposé par les mots suivants:
«à l'exclusion des garages et parkings»,».

JUSTIFICATION

La proposition de loi rend obligatoire la mise en place d'un conseil de surveillance, rebaptisé «conseil de copropriété», dans tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis comprenant au moins vingt lots.

Lors des travaux en commission, certains intervenants ont souligné le caractère quelque peu arbitraire de la limite des 20 lots pour imposer la mise en place d'un conseil de copropriétés. Il a, par exemple, été jugé non opportun d'imposer un conseil de copropriété dans des copropriétés de 21 lots constitués exclusivement de garages. Le présent sous-amendement vise à remédier à cette incohérence potentielle, en précisant que la limite des vingt lots exclut la prise en compte de lots constitués uniquement de garages ou de parkings.

N° 49 DE M. **HAMAL ET CONSORTS**
(sous-amendement à l'amendement n° 34)

Art. 8

Compléter cet amendement par le point suivant:

«4. dans la première phrase après les mots «au moins vingt lots», insérer les mots «à l'exclusion des garages et parkings»,».

JUSTIFICATION

La proposition de loi rend obligatoire en place d'un conseil de surveillance, rebaptisé «conseil de copropriété» par l'amendement, dans tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis comprenant au moins vingt lots.

Lors des travaux en commission, certains intervenants ont souligné le caractère quelque peu arbitraire de la limite de 20 lots pour imposer la mise en place d'un conseil de copropriété. Il a, par exemple, été jugé non opportun d'imposer un conseil de copropriété de 21 lots constitués exclusivement de garages. Le présent sous-amendement vise à remédier à cette incohérence potentielle, en précisant que la limite des

ertoe die potentiële tegenstrijdigheid te verhelpen door te preciseren dat kavels die louter uit garages of parkeerplaatsen bestaan, niet in aanmerking komen voor het bepalen van de grens van twintig kavels.

Nr. 50 VAN DE HEER **HAMAL c.s.**

Art. 6

In het punt A), in het voorgestelde artikel 577-7, § 1, 1°, c), tussen de woorden «van minder dan twintig kavels» en het woord «over» de woorden «(met uitzondering van garages en parkeerplaatsen)» invoegen.

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van amendement nr. 49.

Nr. 51 VAN DE HEER **HAMAL c.s.**

Art. 7

Een punt A/1) invoegen, luidende:

«A/1) in § 1, tussen het eerste en het tweede lid, het volgende lid invoegen:

«De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars moeten worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.»».

VERANTWOORDING

Zie subamendement nr. 44 op amendement nr. 4.

Nr. 52 VAN DE HEER **HAMAL c.s.**

Art. 7

In het punt D, in het voorgestelde artikel 577-8, § 4, 1°, in punt 1°-2), de woorden «de stukken ter staving van de kosten alsook» weglaten.

vingt lots exclut la prise en compte de lots constitués uniquement de garages ou de parkings.

N° 50 DE M. **HAMAL ET CONSORTS**

Art. 6

Au point A, à l'article 577-7, § 1^{er}, 1°, point c, proposé, après les mots «au moins vingt lots», insérer les mots «à l'exclusion des garages et parkings.».

JUSTIFICATION

Voir l'amendement précédent.

N° 51 DE M. **HAMAL ET CONSORTS**

Art. 7

Insérer un point A/1, rédigé comme suit:

«A/1. au § 1^{er}, entre le 1^{er} et le 2^{ième} alinéa, est inséré l'alinéa suivant:

«Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent être reprises dans un contrat écrit.»».

JUSTIFICATION

Voir l'amendement n° 44.

Olivier HAMAL (MR)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Clotilde NYSENS (cdH)
Thierry GIET (PS)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

N° 52 DE M. **HAMAL ET CONSORTS**

Art. 7

Au point D, à l'article 577/8, § 4, 1°, point 1°-2, proposé, supprimer les mots: «des pièces justificatives des charges et».

VERANTWOORDING

Bij de bijeenroeping van een algemene vergadering hebben de mede-eigenaars er belang bij dat ze toegang hebben tot de documenten in verband met de agendapunten. Het is niet opportuun dan te herinneren aan het recht op toegang tot de stukken ter staving van de kosten, die vallen onder de toepassing van artikel 577-8, § 4, 11°. Elke mede-eigenaar heeft op grond van die bepaling recht op algemene toegang tot de documenten.

Nr. 53 VAN DE HEER **HAMAL c.s.**

Art. 7

In het punt H, in het voorgestelde artikel 577-8, § 4, 11°, de woorden «een van de op een vergadering geamendeerde vraagpunten» vervangen door de woorden «de mede-eigendom».

VERANTWOORDING

Precies in dit artikel wordt het recht op algemene toegang tot de documenten van alle mede-eigenaars verankerd. Het moet derhalve ruim worden geformuleerd en de verwijzing naar de punten op de agenda moet worden weggelaten.

Nr. 54 VAN DE HEER **HAMAL c.s.**

Art. 7

In het punt E, in het voorgestelde artikel 577-8, § 4, het punt 2° aanvullen als volgt:

«en er notulen en eventuele bijlagen van op te stellen overeenkomstig artikel 577-6, § 2, derde lid, en ze binnen dertig dagen na de algemene vergadering te bezorgen aan de mede-eigenaars.».

VERANTWOORDING

De wijze waarop het punt E) in het wetsvoorstel is opgesteld, zou tot verwarring kunnen leiden met punt 2°-1 in artikel 577-8, § 4, dat bepaalt dat de notulen op het einde van de vergadering worden opgesteld en ondertekend.

Amendement 29 vervalt.

JUSTIFICATION

Lors de la convocation à une assemblée générale, l'intérêt des copropriétaires est d'avoir accès aux documents relatifs aux questions à l'ordre du jour. Il n'est pas opportun de rappeler à ce moment-là le droit d'accès aux pièces justificatives des charges qui ressortissent du droit d'accès général au document de tout copropriétaire consacré par l'article 577-8, § 4, 11°.

Olivier HAMAL (MR)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Clotilde NYSENS (cdH)
Thierry GIET (PS)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)

N° 53 DE M. **HAMAL ET CONSORTS**

Art. 7

Au point H, à l'article 577-8, § 4, 11°, proposé, remplacer les mots «à l'une des questions inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée» par les mots «à la copropriété».

JUSTIFICATION

C'est dans cet article que le droit d'accès général aux documents de tout copropriétaire est consacré. Il convient de le libeller de manière large et de supprimer la référence aux points inscrits à l'ordre du jour.

N° 54 DE M. **HAMAL ET CONSORTS**

Art. 7

Au point E, à l'article 577-8, § 4, compléter le 2° proposé par les mots suivants:

«ainsi que de rédiger le procès-verbal de l'assemblée générale et ses annexes éventuelles conformément à l'article 577-6, § 2, alinéa 3, et de transmettre aux copropriétaires ce procès-verbal dans les trente jours de la tenue de l'assemblée générale.».

JUSTIFICATION

La manière dont le point E) est rédigé dans la proposition de loi pouvait porter à confusion, notamment avec le point 2°-1 de l'article 577-8, § 4 qui prévoit que le procès-verbal est rédigé et signé à la fin de la séance.

L'amendement 29 devient caduc.

Nr. 55 VAN DE HEER **HAMAL c.s.**

Art. 7

In het punt M, in het voorgestelde artikel 577-8, § 4, 16°, de woorden «door de Koning bepaalde» vervangen door de woorden «door de Koning op te stellen».

VERANTWOORDING

Op die wijze geeft men duidelijk aan dat het de Koning toekomt het minimum genormaliseerd rekeningenstelsel op te stellen. De mede-eigenaars zullen dat model moeten volgen.

Nr. 56 VAN DE HEER **HAMAL c.s.**

Art. 9

Het voorgestelde artikel 577-8/2 aanvullen als volgt:

«, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald».

VERANTWOORDING

Dit amendement preciseert de taken van die verificateur, door zijn verplichtingen en bevoegdheden in het reglement van mede-eigendom aan te geven.

Nr. 57 VAN MEVROUW **NYSENS c.s.**

Art. 5

In het punt B), in het voorgestelde artikel 577-6, § 1/1, de woorden «raad van toezicht» vervangen door de woorden «raad van mede-eigendom».

VERANTWOORDING

In het wetsvoorstel werd gesuggereerd om de raad van beheer een andere benaming te geven, om aldus een einde te maken aan de dubbelzinnigheid van dat begrip. Die raad

N° 55 DE M. **HAMAL ET CONSORTS**

Art. 7

Au point M, à l'article 577-8, § 4, 16°, proposé, remplacer les mots «fixé par le Roi» par les mots «à établir par le Roi».

JUSTIFICATION

De cette manière on indique clairement que le Roi doit établir le plan comptable minimum normalisé dont les copropriétaires devront suivre le modèle.

N° 56 DE M. **HAMAL ET CONSORTS**

Art. 9

Compléter l'article 577-8/2, proposé, par les mots suivants:

«, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété».

JUSTIFICATION

Mieux préciser les missions de ce vérificateur en indiquant ses obligations et compétence dans le règlement de copropriété.

Olivier HAMAL (MR)
Clotilde NYSENS (cdH)
Thierry GIET (PS)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

N° 57 DE MME **NYSENS ET CONSORTS**

Art. 5

Dans le point B, à l'article 577-6, au § 1^{er}/1 proposé, remplacer les mots «conseil de surveillance» par les mots «conseil de copropriété».

JUSTIFICATION

Dans la proposition de loi, il était suggéré de renommer le conseil de gérance afin de lever les ambiguïtés liées à ces termes: le rôle de cet organe n'est pas de gérer la copropriété

heeft immers niet tot taak de mede-eigendom te beheren, maar erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren vervult. Die taken worden omschreven in artikel 577-8, § 4.

Tijdens de hoorzittingen is echter gebleken dat er geen consensus bestond omtrent de in het wetsvoorstel naar voren geschoven benaming, te weten «raad van toezicht». Sommige sprekers plaatsten met name vraagtekens bij de te expliciete gezagsconnotatie van het begrip «toezicht».

Teneinde een evenwichtige tekst te waarborgen, wordt hier een tegelijk neutralere en veelzeggende benaming voorgesteld. Weliswaar heeft de huidige raad van beheer als hoofdtaak toezicht uit te oefenen op het door de syndicus gevoerde beheer, maar hij werd vooral opgericht om ervoor te zorgen dat de mede-eigenaars in gebouwen van een zekere omvang worden vertegenwoordigd. De benaming «raad van mede-eigendom» brengt die vertegenwoordigingsdimensie het best tot uiting.

Nr. 58 VAN MEVROUW NYSSSENS c.s.
(subamendement op amendement nr. 21)

Art. 6

In punt 2 van het amendement de volgende wijzigingen aanbrengen:

1° de woorden «, alsmede hem te adviseren» weglaten;

2° dit punt aanvullen met wat volgt:

«Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.»

VERANTWOORDING

Ter voorkoming van conflicten aangaande de wijze waarop de taken van de raad van mede-eigendom moeten worden ingevuld, wordt de adviesverstrekking uit de taakomschrijving gelicht.

De mogelijkheid dat de algemene vergadering bepaalde opdrachten aan de raad van mede-eigendom toewijst, wordt gehandhaafd maar ook nauwkeurig omschreven: enerzijds mogen de aan de raad van mede-eigendom toegewezen opdrachten niet haaks staan op de bij wet aan de syndicus of de algemene vergadering opgelegde taken. De beoogde opdrachten of delegaties moeten nauwkeurig worden

mais de veiller à ce que le syndic assume correctement ses missions. Celles-ci sont décrites à l'article 577-8 §4.

La nouvelle appellation de «conseil de surveillance» retenue dans la proposition de loi n'a cependant pas rencontré l'unanimité lors des auditions. Certains intervenants appréhendaient la référence trop explicite à l'autorité que dénote le terme de surveillance.

Dans un but d'équilibre, il est proposé d'opter pour un titre plus neutre mais néanmoins signifiant. Si la mission principale de l'actuel conseil de gérance est bien le contrôle de la gestion du syndic, la raison de son existence est la représentation des copropriétaires dans les immeubles d'une certaine importance. Les termes de «conseil de copropriété» expriment cette qualité de représentation.

N° 58 DE MME NYSSSENS ET CONSORTS
(sous-amendement à l'amendement n°21)

Art. 6

Au point 2 de l'amendement, apporter les modifications suivantes:

1° supprimer les mots «et de conseiller ce dernier»;

2° compléter le point par les mots:

«Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des 3/4 des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.»

JUSTIFICATION

Pour éviter les conflits dans l'interprétation des rôles du conseil de copropriété, la tâche de «conseiller» est retirée de la description de ses tâches.

La possibilité pour l'assemblée générale de déléguer certaines missions au conseil de copropriété est maintenue mais encadrée: d'une part, les missions déléguées au conseil de copropriété ne pourront pas entrer en conflit avec les missions légales du syndic ou de l'assemblée générale. Elles devront être précisément détaillées lors de leur soumission au vote de l'assemblée générale qui devra les adopter à une majorité

omschreven wanneer ze ter stemming worden voorgelegd aan de algemene vergadering, die ze moet goedkeuren met een gekwalificeerde meerderheid van drie vierde van de stemmen. Tot slot hebben die opdrachten een specifieke duur, die niet langer mag zijn dan één jaar.

Nr. 59 VAN MEVROUW **NYSSENS c.s.**

Art. 7

In het punt D), in het voorgestelde artikel 577-8, § 4, 1°-1, de woorden «raad van toezicht» vervangen door de woorden «raad van mede-eigendom».

VERANTWOORDING

In het wetsvoorstel werd gesuggereerd om de raad van beheer een andere benaming te geven, om aldus een einde te maken aan de dubbelzinnigheid van dat begrip. Die raad heeft immers niet tot taak de mede-eigendom te beheren, maar erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren vervult. Die taken worden omschreven in artikel 577-8, § 4.

Tijdens de hoorzittingen is echter gebleken dat er geen consensus bestond omtrent de in het wetsvoorstel naar voren geschoven benaming, te weten «raad van toezicht». Sommige sprekers plaatsten met name vraagtekens bij de te expliciete gezagsconnotatie van het begrip «toezicht».

Teneinde een evenwichtige tekst te waarborgen, wordt hier een tegelijk neutralere en veelzeggende benaming voorgesteld. Weliswaar heeft de huidige raad van beheer als hoofdtaak toezicht uit te oefenen op het door de syndicus gevoerde beheer, maar hij werd vooral opgericht om ervoor te zorgen dat de mede-eigenaars in gebouwen van een zekere omvang worden vertegenwoordigd. De benaming «raad van mede-eigendom» brengt die vertegenwoordigingsdimensie het best tot uiting.

Nr. 60 VAN MEVROUW **NYSSENS c.s.**
(subamendement op amendement nr. 34)

Art. 8

In dit amendement de volgende wijzigingen aanbrengen:

1° punt 2) weglaten;

2° in punt 3), de zin «Hij kan van de algemene vergadering ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen» vervangen door wat volgt: «Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist.»;

qualifiée des trois quart des voix .Enfin, ces missions porteront sur des périodes déterminées qui ne pourront excéder un an.

N° 59 DE MME **NYSSENS ET CONSORTS**

Art 7

Dans le point D, à l'article 577-8, § 4, 1°, proposé, remplacer les mots «conseil de surveillance» par les mots «conseil de copropriété».

JUSTIFICATION

Dans la proposition de loi, il était suggéré de renommer le conseil de gérance afin de lever les ambiguïtés liées à ces termes: le rôle de cet organe n'est pas de gérer la copropriété mais de veiller à ce que le syndic assume correctement ses missions. Celles-ci sont décrites à l'article 577-8 § 4.

La nouvelle appellation de «conseil de surveillance» retenue dans la proposition de loi n'a cependant pas rencontré l'unanimité lors des auditions. Certains intervenants appréhendaient la référence trop explicite à l'autorité que dénote le terme de surveillance.

Dans un but d'équilibre, il est proposé d'opter pour un titre plus neutre et en même temps signifiant. Si la mission principale de l'actuel conseil de gérance est bien le contrôle de la gestion du syndic, la raison de son existence est la représentation des copropriétaires dans les immeubles d'une certaine importance. Les termes de « conseil de copropriété » expriment cette qualité de représentation.

N° 60 DE MME **NYSSENS ET CONSORTS**
(sous-amendement à l'amendement n° 34)

Art. 8

Dans cet amendement, apporter les modifications suivantes:

1° supprimer le point 2;

2° au point 3, entre les mots «délégation» et les mots «de l'Assemblée Générale» insérer les mots «sur décision»;

3° punt 3) aanvullen met wat volgt:

«Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.».

VERANTWOORDING

Ter voorkoming van conflicten aangaande de wijze waarop de taken van de raad van mede-eigendom moeten worden ingevuld, wordt de adviesverstrekking uit de taakomschrijving gelicht.

De mogelijkheid dat de algemene vergadering bepaalde opdrachten aan de raad van mede-eigendom toewijst, wordt gehandhaafd maar ook nauwkeurig omschreven: enerzijds mogen de aan de raad van mede-eigendom toegewezen opdrachten niet haaks staan op de bij wet aan de syndicus of de algemene vergadering opgelegde taken. De beoogde opdrachten of delegaties moeten nauwkeurig worden omschreven wanneer ze ter stemming worden voorgelegd aan de algemene vergadering, die ze moet goedkeuren met een gekwalificeerde meerderheid van drie vierde van de stemmen. Tot slot hebben die opdrachten een specifieke duur, die niet langer mag zijn dan één jaar.

Nr. 61 VAN DE HEER **TERWINGEN C.S.**
(subamendement op amendement nr. 24/1)

Art. 7

In punt A, in het voorgestelde artikel 577-8, § 1, het voorgestelde derde lid vervangen als volgt:

«Het initiële mandaat van de syndicus mag drie jaar niet te boven gaan, maar is hernieuwbaar door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het verstrijken van die termijn kan geen enkele verplichting doen ontstaan ten laste van de vereniging van mede-eigenaars tegenover de syndicus».

3° après les mots «l'Assemblée Générale» insérer les mots «prise à la majorité des 3/4 des voix». Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.».

JUSTIFICATION

Pour éviter les conflits dans l'interprétation des rôles du conseil de copropriété, les auteurs retirent de la description de ses missions, la tâche de «conseiller» le syndic.

La possibilité pour l'assemblée générale de déléguer certaines missions au conseil de copropriété est maintenue mais encadrée: d'une part, les missions déléguées au conseil de copropriété ne pourront pas entrer en conflit avec les missions légales du syndic ou de l'assemblée générale. Elles devront être précisément détaillées lors de leur soumission au vote de l'assemblée générale qui devra les adopter à une majorité qualifiée des trois quart des voix. Enfin, ces missions porteront sur des périodes déterminées qui ne pourront excéder un an.

Clotilde NYSENS (cdH)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Thierry GIET (PS)
Olivier HAMAL (MR)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

N° 61 DE M. **TERWINGEN ET CONSORTS**
(sous-amendement à l'amendement n° 24/1)

Art. 7

Au point A, dans l'article 577-8, § 1^{er}, 1°, proposé, remplacer l'alinéa 3 proposé par ce qui suit:

«Le mandat initial du syndic ne peut excéder trois ans mais est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. L'échéance de ce délai ne peut faire naître aucune obligation à charge de l'association des copropriétaires à l'égard du syndic.»

VERANTWOORDING

Het voorgestelde amendement nr. 24/2 wordt volledig hernomen, enkel wordt in artikel 7, A van het wetsvoorstel verduidelijkt dat het om het initiële mandaat van de syndicus gaat, dit om eventuele verwarring te vermijden.

Nr. 62 VAN DE HEER **TERWINGEN c.s.**
(subamendement op amendement nr. 24/2)

Art. 7

Een punt F/1 invoegen, luidende:

«F/1: Paragraaf 4, 9°, wordt vervangen als volgt:

«9°De syndicus, waarvan het mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, is ertoe gehouden om het volledig dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger dan wel aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering over te maken, inbegrepen de boekhouding en de activa die hij beheerde, elk schadegeval, een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn afgehandeld alsmede stukken die staven aan wat een som, die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is, werd gegeven. Deze verplichting moet worden nagekomen binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat.».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekte ertoe om aan de syndicus bijkomende verplichtingen op te leggen die op hem rusten ten gevolge van het einde van zijn mandaat. Art. 577-8, § 4 B.W. bepaalt de opdrachten van de syndicus. De syndicus heeft luidens artikel 577-8, § 4, 9° B.W. reeds de opdracht om alle documenten aangaande het gebouw in mede-eigendom, de boekhouding en de activa die hij beheerde, over te dragen aan zijn opvolger. Voorgesteld amendement nr. 24/2 wordt geïntegreerd in artikel 577-8, § 4, 9°, dit is volgens indieners een betere plaats aangezien het artikel reeds de bevoegdheden van de syndicus behandelt.

JUSTIFICATION

L'amendement n° 24/2 proposé est intégralement repris sauf qu'il est précisé, à l'article 7, A, de la proposition de loi, pour éviter toute confusion, qu'il s'agit du mandat initial du syndic.

Raf TERWINGEN (CD&V)
Clotilde NYSENS (cdH)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Thierry GIET (PS)
Olivier HAMAL (MR)

N° 62 DE M. **TERWINGEN ET CONSORTS**
(sous-amendement à l'amendement n° 24/2)

Art. 7

Insérer un point F/1, rédigé comme suit:

«Le § 4, 3°, est remplacé par ce qui suit:

«Le syndic dont le mandat a pris fin de quelque manière que ce soit est tenu de transmettre l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés ainsi que les documents étayant à quoi a été affectée une somme ne se retrouvant pas dans les comptes financiers de la copropriété. Cette obligation doit être respectée dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat.».

JUSTIFICATION

Cet amendement tendait à imposer au syndic des obligations supplémentaires qu'il doit assumer en raison de la fin de son mandat. L'article 577-8, § 4, du Code civil définit les missions du syndic. Conformément à l'article 577-8, § 4, 9°, du Code civil, le syndic est déjà chargé de transmettre à son successeur tous les documents concernant la copropriété ainsi que toute la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion. L'amendement 24/2 proposé est intégré dans l'article 577-8, § 4, 9°. Nous estimons que c'est là un meilleur endroit dès lors que l'article traite déjà des compétences du syndic.

Raf TERWINGEN (CD&V)
Clotilde NYSENS (cdH)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Thierry GIET (PS)
Olivier HAMAL (MR)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 63 VAN DE HEER **TERWINGEN c.s.**
(subamendement op amendement nr. 38)

Art. 11

In de voorgestelde § 1/1, tweede lid, het woord «laatst» doen vervallen.

Nr. 64 VAN DE HEER **TERWINGEN c.s.**

Art. 5

In punt c, in het voorgestelde lid, in de Nederlandstalige tekst de woorden: «vijftien dagen», vervangen door de woorden «veertien dagen».

VERANTWOORDING

Dit is een technische correctie.

Nr. 65 VAN DE HEER **TERWINGEN c.s.**

Art. 5

In punt E, de voorgestelde tekst vervangen als volgt:

«De volmacht moet de naam van de gevolmachtigde vermelden. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.»

VERANTWOORDING

Het voorstel bepaalde dat de volmacht volledig met de hand moest worden ingevuld en ondertekend door de volmachtgever. Wij willen met dit amendement de mogelijkheid creëren om bijvoorbeeld in geval van verblijf in het buitenland ook een volmacht te kunnen geven op elektronische wijze.

Nr. 66 VAN DE HEER **TERWINGEN c.s.**

Art. 7

In punt c, in de voorgestelde tekst, het woord «vraagpunt» vervangen door het woord «punt».

N° 63 DE M. **TERWINGEN ET CONSORTS**
(sous-amendement à l'amendement n° 38)

Art. 11

Dans le §1^{er}/1, alinéa 2, remplacer les mots «la dernière adresse» par les mots «l'adresse».

N° 64 DE M. **TERWINGEN ET CONSORTS**

Art. 5

Dans le texte néerlandais du point C de l'alinéa proposé, remplacer les mots «vijftien dagen» par les mots «veertien dagen».

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une correction technique.

N° 65 DE M. **TERWINGEN ET CONSORTS**

Art. 5

Au point E, remplacer le texte proposé par ce qui suit:

«La procuration devra désigner nommément le mandataire. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.»

JUSTIFICATION

La proposition prescrit que la procuration doit être complétée et signée entièrement de la main du mandant. Le présent amendement tend à permettre également de donner une procuration par voie électronique, dans le cas d'un séjour à l'étranger, par exemple.

N° 66 DE M. **TERWINGEN ET CONSORTS**

Art. 7

Au point C, remplacer les mots «chacune des questions soumises» par les mots «chacun des points soumis».

VERANTWOORDING

Overeenkomstig amendement nr. 14 wordt ook hier het woord vraagpunten gewijzigd in punten omdat indieners van oordeel zijn dat naast vraagpunten bijvoorbeeld ook discussiepunten of opmerkingen geïndiceerd worden.

Nr. 67 VAN DE HEER TERWINGEN c.s.

Art. 11

Dit artikel aanvullen met een punt c, luidend als volgt:

«c) paragraaf 4, tweede lid, wordt vervangen als volgt:

«Zij zijn tegenstelbaar aan eenieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, zulks onder volgende voorwaarden».

VERANTWOORDING

Iemand die houder is van een toelating tot bewoning heeft desgevallend een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed zodat het logisch is dat deze bewoordingen geschrapt worden.

Nr. 68 VAN DE HEER TERWINGEN C.S.

Art. 11

Dit artikel aanvullen met een punt d, luidend als volgt:

«d) paragraaf 4 aanvullen met het volgende lid:

«Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht om persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn private kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.».

VERANTWOORDING

Titularissen van een persoonlijk recht, bijvoorbeeld huurders maken geen deel uit van de algemene vergadering, maar kunnen wel overeenkomstig artikel 577-10, derde lid, de vernietiging of de wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering als deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. Deze persoonlijke rechten moeten echter niet worden meegedeeld aan de syndicus, hieraan willen indieners tegemoet komen.

JUSTIFICATION

Conformément à l'amendement n°14, le mot «questions» est ici aussi remplacé par le mot «points». Les auteurs estiment que ce ne sont pas seulement les questions qui sont visées, mais par exemple aussi les points de discussion ou observations.

N° 67 DE M. TERWINGEN ET CONSORTS

Art. 11

Compléter cet article par un point C) rédigé comme suit:

«C) Le § 4, alinéa 2, est remplacé par ce qui suit:

«Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes.».

JUSTIFICATION

Toute personne titulaire d'une autorisation d'occupation détient, le cas échéant, un droit réel ou personnel sur l'immeuble: il est dès lors logique de supprimer ces mots.

N° 68 DE M. TERWINGEN ET CONSORTS

Art. 11

Compléter cet article par un point D) rédigé comme suit:

«D) Le § 4 est complété par l'alinéa suivant:

«Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privé.».

JUSTIFICATION

Les titulaires d'un droit personnel, les locataires par exemple, ne font pas partie de l'assemblée générale mais ils peuvent, conformément à l'article 577-10, alinéa 3, demander l'annulation ou la modification de toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou de toute décision de l'assemblée générale si celle-ci leur cause un préjudice propre. Il n'y a toutefois pas lieu de porter la concession de ces droits réels à la connaissance du syndic, les auteurs entendent y remédier.

Nr. 69 VAN DE HEER TERWINGEN c.s.

Art. 12

In dit artikel waarvan de punten A en B respectievelijk de punten B en C worden, een punt A invoegen, luidend als volgt:

A) in § 1, 1°, na de woorden «de algemene vergadering», worden de woorden «of de syndicus» ingevoegd.

VERANTWOORDING

Als de kavel wordt overgedragen is de notaris verplicht om aan de syndicus onder andere een staat te vragen van de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt. In de praktijk rijst er discussie of ook de werken waartoe de syndicus beslist in geval van urgentie hieronder vallen. Hieraan willen indieners tegemoet komen.

Nr. 70 VAN DE HEER TERWINGEN c.s.

Art. 12

In dit artikel waarvan de punten A en B respectievelijk de punten B en C worden, een punt A/1 invoegen, luidend als volgt:

«A/1. In § 1, laatste lid worden de woorden «vanaf de datum van de overdracht», vervangen door de woorden: «vanaf de datum waarop hij effectief in het gebruik is getreden en, in voorkomend geval, het geheel of gedeelte ervan».

VERANTWOORDING

Artikel 577-11, § 2, 1° bepaalt dat in geval van eigendoms-overdracht van een kavel de uittrekkende mede-eigenaar schuldeiser is van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten. Er wordt dus rekening gehouden met het gebruik, dit is de ingenottreding van de private kavel. Er rijst een inconsistentie met artikel 577-11, § 1 laatste lid dat bepaalt dat de nieuwe eigenaar het bedrag van de schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht moet dragen¹. Deze tijdstippen vallen niet altijd samen, daarom opteren indieners ervoor om in beide gevallen te werken met de ingenottreding van de private kavel.

¹ V. SAGAERT, «De overdracht van een kavel onder de appartementswet», in V. SAGAERT en Guy ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure 2008, p. 190.

N° 69 DE M. TERWINGEN ET CONSORTS

Art. 12

Faire précéder les points A et B de cet article, qui deviennent respectivement les points B et C, par un point A rédigé comme suit:

«A) dans le § 1^{er}, 1°, les mots «ou du syndic» sont insérés entre les mots «l'assemblée générale» et les mots «avant la date».

JUSTIFICATION

En cas de transmission d'un lot, le notaire est tenu de requérir du syndic, entre autres, l'état du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date. Dans la pratique, reste à savoir si les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence sont également couverts. Les auteurs du présent amendement visent à résoudre ce problème.

N° 70 DE M. TERWINGEN ET CONSORTS

Art. 12

Dans cet article, dont les points A et B deviennent les points B et C, insérer un point A/1 rédigé comme suit:

«A/1 Dans le § 1^{er}, dernier alinéa, les mots «la période postérieure à la date de la transmission» sont remplacés par les mots «la période postérieure à l'entrée en jouissance effective et, le cas échéant, tout ou partie de celles-ci».

JUSTIFICATION

L'article 577-11, § 2, 1°, dispose qu'en cas de transmission de la propriété d'un lot le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes. Il est donc tenu compte de la jouissance, c'est-à-dire l'entrée en jouissance du lot privé. Il y a dès lors une incohérence avec l'article 577-11, § 1^{er}, qui prévoit que le nouveau propriétaire supporte le montant des dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission¹. Ces moments ne coïncidant pas toujours, les auteurs proposent de retenir, dans les deux cas, le moment de l'entrée en jouissance du lot privé.

¹ V. SAGAERT, *De overdracht van een kavel onder de appartementswet*, in V. SAGAERT et Guy ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Bruges, Die Keure 2008, p.190.

Nr. 71 VAN DE HEER TERWINGEN c.s.

Art. 4

Een punt c. invoegen, luidend als volgt:

«c. dit artikel wordt aangevuld met een vijfde paragraaf, luidend als volgt:

«§ 5. De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen eenparig en schriftelijk alle besluiten nemen die tot de bevoegdheid van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden».».

VERANTWOORDING

Door dit amendement wordt de schriftelijke beraadslaging, zoals deze ook in het vennootschapsrecht bestaat, mogelijk gemaakt. In buurlanden Nederland en Duitsland wordt ook deze vorm van besluitvorming toegepast. Indieners zijn van oordeel dat eenparigheid vereist is om van een geldig schriftelijk besluit te kunnen spreken. Deze eenparigheid geldt zowel voor wat de procedure van de schriftelijke besluitvorming betreft, als met betrekking tot het te nemen besluit zelf. Dit wil zeggen dat ieder verzet van een mede-eigenaar die om welke reden dan ook een klassieke algemene vergadering verkiest, ertoe zal leiden dat de algemene vergadering ook daadwerkelijk moet samenkomen².

Raf TERWINGEN (CD&V)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Olivier HAMAL (MR)
Clotilde NYSSSENS (cdH)

Nr. 72 VAN MEVROUW VAN CAUTER c.s.
(subamendement op amendement nr. 5)

Art. 2

Het punt D) doen vervallen.

VERANTWOORDING

Het voorgestelde punt wordt op deze plaats geschrapt, maar verderop, op een meer complete manier heringevoerd.

² H. VANDENBERGHE en P. SOENS, «De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars: organisatie en praktische knelpunten», in V. SAGAERT en Guy ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht* Brugge, Die Keure, 2008, 63-66.

N° 71 DE M. TERWINGEN ET CONSORTS

Art. 4

Ajouter un point C rédigé comme suit:

«C. Cet article est complété par un § 5 rédigé comme suit:

«§ 5. Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, exception faite de celles qui doivent être passées par acte authentique».».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à permettre la délibération écrite, telle qu'elle existe également dans le droit des sociétés. Nos voisins néerlandais et allemands appliquent également cette forme de processus décisionnel. Les auteurs estiment que l'unanimité est requise pour qu'une décision écrite soit valable. Cette unanimité s'applique à la fois pour la procédure de la décision écrite et pour la décision à prendre proprement dite. Cela revient à dire que toute opposition d'un copropriétaire qui préfère, pour quelque raison que ce soit, la tenue d'une assemblée générale classique, entraînera la réunion effective de l'assemblée générale².

N° 72 DE MME VAN CAUTER ET CONSORTS
(sous-amendement à l'amendement n° 5)

Art. 2

Supprimer le point D).

JUSTIFICATION

Le point proposé est supprimé à cet endroit pour être réinséré plus loin de manière plus complète.

² H. VANDENBERGHE et P. SOENS, *De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars: organisatie en praktische knelpunten* in V. SAGAERT et Guy ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Bruges, Die Keure 2008, p.63-66.

Nr. 73 VAN MEVROUW VAN CAUTER c.s.

Art. 5

In punt A, het volgende lid invoegen voor de twee andere leden:

«Ieder jaar moet er minstens één algemene vergadering worden gehouden op de in het reglement van mede-eigendom genoemde statutair vastgelegde datum. Indien deze datum op een wettelijke feestdag valt, kan deze vergadering gehouden worden op de eerstvolgende werkdag of op een andere door de algemene vergadering vastgelegde dag.».

VERANTWOORDING

De bepaling aangaande de planning van de algemene vergadering staat beter op haar plaats in dit artikel.

De datum van de gewone algemene vergadering wordt statutair vastgelegd, omdat dit organisatorisch een goede zaak is en de transparantie ten goede komt. De vermelding van die datum in het reglement van mede-eigendom geeft nog een extra dimensie aan die transparantie. In principe kan in de statuten een bepaling worden opgenomen waarin staat dat de algemene vergadering op een andere dag kan – de eerstvolgende werkdag – kan plaatsvinden, wanneer de oorspronkelijk voorziene datum op een wettelijke feestdag valt. Door deze mogelijkheid wettelijk te voorzien, wordt echter extra rechtszekerheid geboden, voor de gevallen waar de statuten niks bepalen, bijvoorbeeld. Deze wettelijk voorziene uitwijkmogelijkheid kan een oplossing bieden wanneer de vastgelegde statutaire datum, die valt op de – bijvoorbeeld – derde donderdag van mei, niet haalbaar is.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Olivier HAMAL (MR)
Clotilde NYSENS (cdH)
Thierry GIET (PS)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

Nr. 74 VAN MEVROUW VAN CAUTER c.s.
(subamendement op amendement nr. 9)

Art. 4

In dit artikel, waarvan punt A, punt A/1 wordt, een punt A invoegen, luidende:

«A/ in paragraaf 1, eerste lid, wordt het 2° in fine aangevuld met de volgende woorden:

N° 73 DE MME VAN CAUTER ET CONSORTS

Art. 5

Dans le point A, insérer l'alinéa suivant avant les deux alinéas proposés:

«Chaque année, au moins une assemblée générale doit être organisée à la date statutaire fixée dans le règlement de la copropriété. Si cette date coïncide avec un jour férié légal, cette assemblée peut être organisée le plus prochain jour ouvrable ou à une autre date fixée par l'assemblée générale.».

JUSTIFICATION

Il est préférable d'insérer la disposition relative à la planification de l'assemblée générale dans cet article.

La date de l'assemblée générale ordinaire est fixée par les statuts, ce qui facilite l'organisation et augmente la transparence. La mention de cette date dans le règlement de copropriété confère à cette transparence une dimension supplémentaire. En principe, les statuts peuvent comporter une disposition prévoyant que l'assemblée générale peut se dérouler un autre jour – le premier jour ouvrable suivant –, lorsque la date initialement fixée coïncide avec un jour férié légal. L'insertion de cette possibilité dans la loi accroît la sécurité juridique, dans les cas où rien n'est prévu dans les statuts, par exemple. Cette possibilité légale de dérogation peut offrir une solution au cas où l'on ne pourrait s'en tenir à la date prévue dans les statuts, fixée, par exemple, au troisième jeudi de mai.

N° 74 DE MME VAN CAUTER ET CONSORTS
(sous-amendement à l'amendement n° 9)

Art. 4

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

«A) Dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, le 2° est complété par les mots suivants:

«; zij kiest woonplaats in de woonplaats, zetel of het kantoor van de syndicus.»».

VERANTWOORDING

Het gaat om een technische correctie.

Nr. 75 VAN MEVROUW **VAN CAUTER c.s.**
(subamendement op amendement nr. 11)

Art. 4

Het punt B) doen vervallen.

VERANTWOORDING

Er wordt teruggekeerd naar de huidige wettekst.

In de toelichting bij het wetsvoorstel viel te lezen dat «Artikel 577-5, § 4, bepaalt dat de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. Om elke vorm van rechtsonzekerheid te voorkomen wanneer het nuttigheids criterium in aanmerking wordt genomen, stelt dit wetsvoorstel een aanvulling op die paragraaf in uitzicht, waarbij nader wordt bepaald dat rekening wordt gehouden met de berekeningswijze en met de voor de verdeling van de lasten gehanteerde criteria.»

Het nuttigheids criterium wordt echter niet gehanteerd voor de verdeling van de lasten, wel voor de toekenning van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

Nr. 76 VAN MEVROUW **VAN CAUTER c.s.**
(ter vervanging van amendement nr. 12)

Art. 5

In punt A), de twee voorgestelde leden aanvullen met twee nieuwe leden, luidend als volgt:

«In geval van verdeling of splitsing van het eigendomsrecht over een private kavel, of bezwaring ervan met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of gebruik en bewoning, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun gevolmachtigde zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden in de onmogelijkheid verkeert een gevolmachtigde aan te wijzen, duiden de andere belanghebbenden rechtsgeldig een gevolmachtigde aan. Deze laatste zal worden opgeroepen voor de algemene vergaderingen, het recht van

«; elle élit domicile au domicile, au siège ou au bureau du syndic.»».

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une correction technique.

N° 75 DE MME **VAN CAUTER ET CONSORTS**
(sous-amendement à l'amendement n° 11)

Art. 4

Supprimer le point B).

JUSTIFICATION

Le présent amendement tend à revenir au texte actuel.

D'après les développements de la proposition de loi, «l'article 577-5, § 4, prévoit que l'exécution des décisions de justice condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire, proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Afin d'éviter toute insécurité juridique lorsque le critère de l'utilité est retenu, la proposition de loi complète ce paragraphe en précisant qu'il sera tenu compte du mode de calcul et des critères utilisés pour la répartition des charges.».

Le critère de l'utilité n'est toutefois pas utilisé pour la répartition des charges mais pour l'attribution des quotes-parts dans les parties communes.

N° 76 DE MME **VAN CAUTER ET CONSORTS**
(en remplacement de l'amendement n° 12)

Art. 5

Dans le point A), compléter les deux alinéas proposés par les deux alinéas suivants:

«En cas de démembrement ou de division du droit de propriété portant sur un lot privé, ou si ce droit de propriété est grevé d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit ou d'usage et d'habitation, ou fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés se trouve dans l'impossibilité de désigner un mandataire, les autres intéressés désignent valablement un mandataire. Ce dernier sera convoqué aux assemblées générales, exercera le droit de participation aux délibérations de celles-ci et recevra tous les documents

deelname aan de beraadslagingen ervan uitoefenen en alle documenten afkomstig van de vereniging van mede-eigenaars ontvangen. De syndicus wordt door de belanghebbenden schriftelijk geïnformeerd wie de gevolmachtigde is.

Ingeval slechts één gerechtigde van een kavel aanwezig is, wordt hij geacht de andere houders van rechten van rechtswege te vertegenwoordigen, zonder dat hij zich daarbij moeten beroepen op het document waaruit zijn aanwijzing formeel blijkt.»

VERANTWOORDING

De voorgestelde bepaling maakt de oplossing voor het probleem van de onverdeeldheden eigenlijk enkel complexer. Het verdient de voorkeur dat de onverdeeldheid één van de leden afvaardigt om haar te vertegenwoordigen bij de vereniging van mede-eigenaars. Deze persoon ontvangt dan alle documenten en wordt op de algemene vergadering uitgenodigd als vertegenwoordiger van de onverdeeldheid en mag deelnemen aan de beraadslagingen.

Bovendien bepaalt het wetsvoorstel dat ingeval van verdeling of splitsing van het eigendomsrecht over een kavel, de syndicus in alle gevallen rekening houdt met die toestand als hij ervan in kennis werd gesteld. Indieners stellen voor om deze bepaling te verduidelijken, aangezien er niet mag afgeleid worden dat deze bepaling enkel van toepassing is in geval er een onverdeeldheid (mede-eigendom) op een privaat deel ontstaat. Verdeling en splitsing kan niet gelijk gesteld worden met bezwaring met een zakelijk recht. Het wetsvoorstel is ook van toepassing in geval van vruchtgebruik, erfpacht en opstal (niet in geval van bezwaring met erfdienstbaarheden).

Er wordt voorzien in een uitwijkmogelijkheid voor de gevallen waarin één van de belanghebbenden, bijvoorbeeld omdat hij onvindbaar is, niet te bereiken is omdat hij in het buitenland vertoeft, in de onmogelijkheid is zijn wil te uiten, ... zodat de belanghebbenden ook in dat geval rechtsgeldig iemand kunnen aanduiden om als gevolmachtigde op te treden.

Wanneer slechts één belanghebbende/gerechtigde komt opdagen, geldt een vermoeden dat degene die verschijnt, de andere houders van rechten van rechtswege vertegenwoordigt. In dat geval is het ook niet nuttig dat de syndicus schriftelijk zou geïnformeerd worden wie de gevolmachtigde is.

Nr. 77 VAN MEVROUW VAN CAUTER c.s.
(subamendement op amendement nr. 17)

Art. 5

De woorden «D/1. Paragraaf 3 wordt vervangen als volgt» **vervangen door de woorden** «*In paragraaf 3, het eerste lid vervangen door de twee volgende leden.*».

provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés informent le syndic par écrit de la personne qui sera leur mandataire.

Si un seul mandataire d'un lot est présent, il sera présumé représenter de plein droit les autres titulaires, sans devoir exciper formellement d'un document justifiant sa désignation.».

JUSTIFICATION

En réalité, la disposition proposée ne fait que compliquer la solution au problème des indivisions. Il serait préférable que l'indivision délègue l'un des membres pour la représenter auprès de l'association des copropriétaires. Cette personne recevrait alors tous les documents et serait invitée à l'assemblée générale en tant que représentante de l'indivision et pourrait participer aux délibérations.

La proposition de loi prévoit en outre qu'en cas de démembrement ou de division du droit de propriété portant sur un lot, le syndic tient compte dans tous les cas de cette situation s'il en a eu connaissance. Nous proposons de clarifier cette disposition, vu que l'on ne peut en déduire qu'elle ne s'applique qu'au cas où naîtrait une indivision (copropriété) sur une partie privative. Le démembrement ou la division d'un droit ne peut être assimilé au fait qu'il soit grevé d'un droit réel. La proposition de loi s'applique également en cas d'usufruit, d'emphytéose et de superficie (pas si le bien est grevé de servitudes).

Une possibilité de dérogation est prévue pour les cas où l'un des intéressés, par exemple parce qu'il est introuvable, n'est pas joignable car il séjourne à l'étranger, est dans l'impossibilité d'exprimer sa volonté, ... de sorte que les intéressés peuvent également, dans ce cas, désigner valablement une personne qui pourra agir comme mandataire.

Lorsqu'un seul des intéressés/titulaires comparait, il existe une présomption que celui-ci représente de plein droit les autres titulaires. Dans ce cas, il n'est pas utile non plus que le syndic soit informé par écrit de la personne qui est mandataire.

N° 77 DE MME VAN CAUTER ET CONSORTS
(sous-amendement à l'amendement n° 17)

Art. 5

Remplacer les mots «D/1 Le paragraphe 3 est remplacé par ce qui suit:» **par les mots** «*D/1 Dans le § 3, l'alinéa 1^{er} est remplacé par les deux alinéas suivants:*».

VERANTWOORDING

Het gaat om een technische verbetering omdat enkel het eerste lid van paragraaf 3 vervangen moet worden, niet de hele paragraaf.

Nr. 78 VAN MEVROUW **VAN CAUTER c.s.**
(subamendement op amendement nr. 17)

Art. 5

Het tweede lid van de voorgestelde § 3 vervangen als volgt:

«Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars, aanwezig of vertegenwoordigd aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierden van de aandelen van de gemeenschappelijke gedeelten vertegenwoordigen.».

VERANTWOORDING

Het gaat om een technische verbetering, die ook een grotere eenvormigheid bekomt met het eerste lid.

Nr. 79 VAN MEVROUW **VAN CAUTER c.s.**

Art. 7

Het punt B) doen vervallen.

VERANTWOORDING

Er zijn geen grote voordelen verbonden aan de nieuwe formulering die in het wetsvoorstel wordt geïntroduceerd. Er kan zelfs opgemerkt worden dat de oude formulering, waarin sprake was van «een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus», qua juridische terminologie correcter was dan de nieuwe bepaling. Er wordt dan ook teruggekeerd naar de tekst van de huidige wet.

Nr. 80 VAN MEVROUW **VAN CAUTER c.s.**
(subamendement op amendement nr. 25)

Art. 7

De woorden «na die aanstelling of benoeming» **vervangen door de woorden** «te rekenen van de aanvangsdatum van zijn opdracht».

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une correction technique, étant donné que seul l'alinéa 1^{er} du § 3 doit être remplacé et non l'ensemble du paragraphe.

N° 78 DE MME **VAN CAUTER ET CONSORTS**
(sous-amendement à l'amendement n° 17)

Art. 5

Dans le § 3 proposé, remplacer l'alinéa 2 par ce qui suit:

«Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.».

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une correction technique qui assure également une plus grande uniformité avec l'alinéa 1^{er}.

N° 79 DE MME **VAN CAUTER ET CONSORTS**

Art. 7

Supprimer le point B).

JUSTIFICATION

La nouvelle formulation qui est introduite dans la proposition de loi ne présente aucun avantage important. On fera même observer que l'ancienne formulation, dans laquelle il était question d'«un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic», était plus correcte, du point de vue de la terminologie juridique, que la nouvelle disposition. On retourne dès lors au texte de la loi actuelle.

N° 80 DE MME **VAN CAUTER ET CONSORTS**
(sous-amendement à l'amendement n° 25)

Art. 7

Remplacer les mots «de celle-ci» **par les mots** «à dater de la prise de cours de sa mission».

VERANTWOORDING

Het is goed mogelijk dat iemand als syndicus wordt benoemd, maar dat zijn eigenlijke opdracht slechts weken later begint. Dit gebeurt vaak als de syndicus door de algemene vergadering wordt benoemd, maar zijn opdracht pas start in het volgende kwartaal. Men wil de vertrekkende syndicus immers zijn opdracht aan het einde van een boekhoudkwartaal laten beëindigen. De wettelijke mededeling zou dus beter acht dagen na het begin van de opdracht van de syndicus gebeuren.

Nr. 81 VAN MEVROUW **VAN CAUTER c.s.**
(subamendement op amendement nr. 30)

Art. 7

Een punt F/1 invoegen, luidende:

«F/1. paragraaf 4, 5°, wordt vervangen als volgt:

«5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren. Dit vermogen dient in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en verplicht een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal. Deze rekeningen moeten allen op naam van het gebouw of de groep van gebouwen worden geopend;»».

VERANTWOORDING

Er wordt tegemoetgekomen aan enkele vragen in de Commissie Justitie, door te verduidelijken dat het wel degelijk om het hele vermogen van de vereniging van mede-eigenaars gaat, en dat de syndicus verplicht is dit hele vermogen op rekeningen te plaatsen die allemaal op naam van het gebouw of de groep van gebouwen moeten staan. Onder die rekeningen moeten zich tenminste een afzonderlijke voor het werkkapitaal een afzonderlijke voor het reservekapitaal bevinden, maar er mogen ook andere rekeningen op naam van het gebouw of de groep van gebouwen geopend worden, waar bijvoorbeeld andere fondsen van de vereniging van mede-eigenaars op kunnen geplaatst worden.

Nr. 82 VAN MEVROUW **VAN CAUTER c.s.**
(subamendement op amendement nr. 37)

Art. 10

In punt C), de laatste zin van de voorgestelde § 8 vervangen als volgt:

«Als de vordering gedeeltelijk gegrond is, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de kosten, zoals bedoeld in artikel 1018 van het

JUSTIFICATION

Il est tout à fait possible qu'un syndic soit nommé, mais que sa mission proprement dite ne prenne cours que plusieurs semaines plus tard. Tel est souvent le cas lorsque le syndic est nommé par l'assemblée générale, mais que sa mission ne prend cours que le trimestre suivant. L'on souhaite en effet que le syndic en partance finisse sa mission à la fin d'un trimestre comptable. Il serait donc préférable que la communication légale intervienne huit jours après la prise de cours de la mission du syndic.

N° 81 DE MME **VAN CAUTER ET CONSORTS**
(sous-amendement à l'amendement n° 30)

Art. 7

Insérer un point F/1 rédigé comme suit:

«F/1: le paragraphe 4, 5°, est remplacé par ce qui suit:

«5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires. Ces fonds doivent être placés dans leur totalité sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et obligatoirement un compte distinct pour le fonds de réserve. Ces comptes doivent être ouverts au nom de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.»».

JUSTIFICATION

Le présent amendement répond à quelques questions posées en commission de la Justice, en précisant qu'il s'agit effectivement de la totalité des fonds de l'association des copropriétaires et que le syndic est tenu de placer la totalité de ces fonds sur des comptes qui sont tous ouverts au nom de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Parmi ces comptes doivent figurer au moins un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve, mais il est également permis d'ouvrir, au nom de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, d'autres comptes sur lesquels peuvent être placés par exemple d'autres fonds de l'association des copropriétaires.

N° 82 DE MME **VAN CAUTER ET CONSORTS**
(sous-amendement à l'amendement n° 37)

Art. 10

Dans le point C), remplacer la dernière phrase du § 8 proposé par ce qui suit:

«Si l'action est partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux frais, visés à l'article 1018 du Code judiciaire, mis à charge de

Gerechtigd Wetboek, van de vereniging van mede-eigenaars die met toepassing van artikel 1017, eerste lid, van het Gerechtigd Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.»

VERANTWOORDING

Het gaat om technische en terminologische correcties.

Nr. 83 VAN MEVROUW **VAN CAUTER c.s.**

Art. 13

Dit artikel doen vervallen.

VERANTWOORDING

De materie van een voorrecht dient niet in het kader van dit voorstel te worden geregeld. Dit past beter in een algemene bespreking van de voorrechten.

Nr. 84 VAN MEVROUW **VAN CAUTER c.s.**
(subamendement op amendement nr. 43)

Art. 14 (*nieuw*)

Een artikel 14 invoegen, luidende:

«Art. 14. Artikel 577-13, § 3, van hetzelfde Wetboek, wordt vervangen als volgt:

«§ 3. De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1 en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.»».

VERANTWOORDING

Het gaat om een verduidelijking, door een meer specifieke bepaling op te nemen.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Olivier HAMAL (MR)
Clotilde NYSSSENS (cdH)
Thierry GIET (PS)
Raf TERWINGEN (CD&V)

l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire.».

JUSTIFICATION

Il s'agit de corrections techniques et terminologiques.

N° 83 DE MME **VAN CAUTER ET CONSORTS**

Art. 13

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

La matière du privilège ne doit pas être réglée dans le cadre de la proposition de loi à l'examen. Il serait plus approprié de l'évoquer au cours d'une discussion générale des privilèges.

N° 84 DE MME **VAN CAUTER ET CONSORTS**
(sous-amendement à l'amendement n° 43)

Art. 14 (*nouveau*)

Ajouter un article 14 rédigé comme suit:

«Art. 14. L'article 577-13, § 3, du même Code, est remplacé par ce qui suit:

«§ 3. Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1^{er} et 57, du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.»».

JUSTIFICATION

Le présent amendement tend à apporter une clarification en insérant une disposition plus spécifique.

Nr. 85 VAN MEVROUW VAN CAUTER c.s.

Art. 12

Dit artikel vervangen door wat volgt:

«Art. 12. Artikel 577-11 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij dezelfde wet van 30 juni 1994, wordt vervangen door wat volgt:

«Artikel 577-11. § 1. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel onder levenden dan wel ingevolge een overlijden, is de optredende notaris gehouden, bij ter post aangetekende brief, aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars een staat te vragen van:

1° de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de vaststaande datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om de betaling heeft verzocht;

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaststaande datum van de eigendomsoverdracht, alsook van de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan pas na de vaststaande datum van de eigendomsoverdracht om de betaling is verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering vóór de vaststaande datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om de betaling heeft verzocht;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaststaande datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om de betaling heeft verzocht;

5° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;

6° de vaststaande schulden van alle aard die de overdragende partij aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd is;

7° in voorkomend geval, het overzicht van de aan de gang zijnde gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

8° de notulen van de gewone en de buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

N° 85 DE MME VAN CAUTER ET CONSORTS

Art. 12

Remplacer cet article par la disposition suivante:

«Art. 12. L'article 577-11 du même Code, inséré par la même loi du 30 juin 1994, est remplacé par la disposition suivante:

«Article 577-11. § 1^{er}. En cas de transmission de la propriété entre vifs ou pour cause de mort d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires l'état:

1° du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement a été demandé par le syndic postérieurement à cette date;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et du coût des travaux urgents dont le paiement est demandé postérieurement à la date certaine du transfert de la propriété;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement a été demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement a été demandé par le syndic postérieurement à cette date;

5° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve;

6° les dettes certaines de toute nature due à l'association des copropriétaires par la partie cédante;

7° le relevé, le cas échéant, des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

8° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

9° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

De notaris stelt de partijen daarvan in kennis.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die in de punten 1°, 2°, 3° en 4° vermelde schulden voor de periode na de vaststaande datum van de eigendoms-overdracht, alsook van de gewone lasten vanaf de dag dat hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten.

Bij een verkoop is de koper evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad in de periode tussen het sluiten van de verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, en indien de koper gevolmachtigd was om aan die algemene vergadering deel te nemen.

§ 1/1. In geval van eigendomsoverdracht, van verdeling of splitsing van het eigendomsrecht over een private kavel of bezwaring ervan met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of gebruik en bewoning, is de optredende notaris verplicht op dezelfde dag als de overschrijving van de akte plaatsvindt aan de syndicus de datum van het verlijden van de akte, de identiteit en het adres van de nieuwe mede-eigenaar en het nieuwe adres van de partij die haar eigendomstitel afstaat, te bezorgen.

§ 1/2. In het vooruitzicht van de verkoop van de eigendom van een kavel moet de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de verkoper, vóór de ondertekening van de overeenkomst, of in voorkomend geval van het aankoopbod, de koper de volgende gegevens bezorgen, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek moet bezorgen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;

2° het bedrag van de eventuele door de verkoper verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaststaande datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

9° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire en informe les parties.

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes mentionnées ci-avant sous le 1°, 2°, 3° et 4° concernant la période postérieure à la date certaine du transfert de la propriété, ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires si celle-ci a eu lieu entre la convention de vente et l'acte authentique et si l'acquéreur dispose d'une procuration pour y assister.

§ 1^{er}/1. En cas de transmission, de division ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif ou si ce droit de propriété est grevé d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit ou d'usage et d'habitation, le notaire instrumentant est tenu, le jour de la transcription de l'acte, d'informer le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identité et de l'adresse du nouveau co-propriétaire ainsi que de la nouvelle adresse de la partie qui cède son titre de propriété.

§ 1^{er}/2. Dans la perspective de la vente de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le vendeur est tenu de transmettre à l'acquéreur, dès avant la signature de la convention ou de l'offre d'achat, le cas échéant, les informations suivantes qui doivent lui être communiquées par le syndic sur simple demande:

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;

4° in voorkomend geval het overzicht van de aan de gang zijnde gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.

§ 1/3. De kosten voor de bezorging van de krachtens § 1 en § 1/2 te verstrekken informatie moeten worden gedragen door de verkopende mede-eigenaar(s).

§ 2. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittreedende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder «werkkapitaal» wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder «reservekapitaal» wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.».

VERANTWOORDING

Dit amendement geeft gevolg aan de voorstellen van de notarissen. De indieners vervangen het volledige artikel 577-11, omdat zulks de bevattelijkheid van de tekst ten goede komt.

Bovendien vermelden de indieners welke gegevens de syndicus van de optredende notaris moet ontvangen. Die aanvullende informatie is belangrijk voor diegene het eigendomsrecht verkrijgt. Die partij weet dan beter waar ze aan toe is, en kan dit eventueel laten meespelen in de onderhandelingen over de prijs voor de eigendomsoverdracht.

De bepaling wordt licht verruimd door specifiek te vermelden welke gegevens de notaris moet verstrekken. Ook wordt bepaald dat hij die gegevens aan de syndicus en de vereniging moet bezorgen op dezelfde dag als de overschrijving van de

4° le relevé, le cas échéant, des procédures judiciaires en cours relative à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années.

§ 1^{er}/3. Les frais de transmission des informations requises selon le § 1^{er} et le § 1^{er}/2 sont à charge du copropriétaire vendeur ou des copropriétaires vendeurs.

§ 2. En cas de transmission de la propriété d'un lot:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par «fonds de roulement», la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par «fonds de réserve», la somme des apports périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.».

JUSTIFICATION

Par cet amendement, nous suivons les propositions des notaires. Nous remplaçons tout l'article 577-11, parce que comme ça, c'est plus lisible.

Nous ajoutons des informations qui doivent être obtenues du syndi par le notaire instrumentant. Cette information complémentaire est importante pour la personne qui acquiert le droit de propriété. Cette partie sait alors mieux à quoi s'en tenir et peut éventuellement faire valoir cet élément au cours des négociations sur le prix du transfert de propriété.

La disposition est quelque peu élargie en énumérant spécifiquement les données que doit fournir le notaire. Il est également précisé qu'il est tenu de communiquer ces informations au syndic et à l'assemblée le jour de la transcription de

akte plaatsvindt; de uitdrukking «de datum waarop de verrichting plaatsvindt» kan immers aanleiding geven tot discussies. Dit komt immers de rechtszekerheid ten goede, omdat dan sneller geweten is aan wie de kavel toebehoort, wat van belang is voor schuldvorderingen, beslag enzovoort. De indieners volgen in dit verband het wetsontwerp houdende diverse bepalingen, dat op 26 maart 2009 in de Kamer werd aangenomen, en dat voorziet in het verplicht inschrijven van authentieke akten op de dag dat ze in het hypotheekkantoor worden aangeboden.

Net zoals in het amendement op artikel 577-6, § 1, derde lid, moet het toepassingsdomein van deze bepaling worden uitgebreid tot de gevallen van bezwaring met algemene zakelijke gebruiks- of genotsrechten. In die zin komt het amendement tegemoet aan de aanbeveling die professor Sagaert in zijn bijdrage tijdens de hoorzittingen meegaf.

Bovendien zijn de bewoordingen «goed in gedwongen mede-eigendom» onprecies, wat verholpen wordt door deze te vervangen door de woorden «een private kavel».

Naast de mensen uit de sector, zoals de notaris of de vastgoedmakelaar, moet ook de particuliere verkoper, die verkoopt zonder tussenkomst van een professional, de koper de nodige inlichtingen verschaffen. Bovendien is het van belang dat dit zo vroeg mogelijk gebeurt; vandaar de toevoeging dat het moet gaan om een onderhandse verkoopovereenkomst.

Momenteel heerst nog veel onenigheid over de vraag wie bij de verkoop van een kavel de bezorgingskosten van de informatie moet betalen. Paragraaf 1/3 beslecht die discussie, door te preciseren dat die kosten ten laste van de verkoper(s) vallen.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V)
Clotilde NYSENS (cdH)
Olivier HAMAL (MR)
Thierry GIET (PS)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)

l'acte; l'expression «la date à laquelle l'opération a lieu» peut en effet prêter à discussion. Cela favorise en effet la sécurité juridique, puisque l'on connaît plus rapidement le propriétaire du lot, ce qui est important en cas de créances, de saisie, etc. Nous suivons ici aussi le projet de loi portant des dispositions diverses, qui est adopté à la Chambre le 26 mars 2009 et qui prévoit que la transcription des actes authentiques prend place le jour où ils sont présentés au bureau des hypothèques.

Tout comme dans l'amendement à l'article 577-6, § 1^{er}, alinéa 3, le champ d'application de cette disposition doit être élargi au cas où le bien est grevé de droits généraux réels d'usage ou de jouissance. En ce sens, l'amendement tient compte de la recommandation formulée par le professeur Sagaert lors des auditions.

En outre, les termes «un bien en copropriété forcée» manquent de précision. Il y est remédié en les remplaçant par les mots «un lot privatif».

Outre les professionnels, comme le notaire ou l'agent immobilier, le vendeur particulier qui vend sans intervention d'un professionnel doit également pouvoir fournir les informations nécessaires à l'acquéreur. Par ailleurs, il est important de le faire le plus tôt possible, d'où la précision qu'il doit s'agir d'un compromis de vente sous seing privé.

Aujourd'hui, il reste encore beaucoup de discussion concernant la question de savoir qui doit être chargé des frais de transmission des informations en cas d'une vente d'un lot. Le § 1^{er}/3 met fin à cette discussion, car il précise que ces frais sont à charge du/des vendeur(s).