

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

13 juli 2009

WETSVOORSTEL

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

WETSVOORSTEL

tot wijziging van een aantal bepalingen van
het Burgerlijk Wetboek betreffende
mede-eigendom

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de artikelen 577-8 en
577-11 van het Burgerlijk Wetboek met
betrekking tot de taken van de syndicus

WETSVOORSTEL

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

WETSVOORSTEL

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

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE
UITGEBRACHT DOOR
DE HEER **Renaat LANDUYT** EN
MEVROUW **Valérie DÉOM**

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

13 juillet 2009

PROPOSITION DE LOI

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

PROPOSITION DE LOI

modifiant certaines dispositions du Code civil
relatives à la copropriété

PROPOSITION DE LOI

modifiant les articles 577-8 et 577-11
du Code civil, en ce qui concerne
les missions du syndic

PROPOSITION DE LOI

modifiant le Code civil en ce qui concerne
la copropriété

PROPOSITION DE LOI

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

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE LA JUSTICE
PAR
M. **Renaat LANDUYT** ET
MME **Valérie DÉOM**

**Samenstelling van de commissie op de datum van indiening van het verslag/
Composition de la commission à la date de dépôt du rapport**

Voorzitter/Président: Sonja Becq

A. — Vaste leden / Titulaires:

CD&V Sonja Becq, Mia De Schamphelaere, Raf Terwingen
MR Olivier Hamal, Olivier Maingain, Marie-Christine Marghem
PS Valérie Déom, André Perpète
Open Vld Sabien Lahaye-Battheu, Carina Van Cauter
VB Bart Laeremans, Bert Schoofs
sp.a Renaat Landuyt
Ecolo-Groen! Stefaan Van Hecke
cdH Clotilde Nyssens
N-VA Els De Rammelaere

B. — Plaatsvervangers / Suppléants:

Gerald Kindermans, Lieve Van Daele, Liesbeth Van der Auwera, N David Clarinval, Denis Ducarme, Carine Lecomte, Eric Libert
Claude Eerdeken, Thierry Giet, Karine Lalieux
Mathias De Clercq, Herman De Croo, Roland Defreyne
Alexandra Colen, Peter Logghe, Bruno Stevenheydens
Maya Detiège, Bruno Tobback, Ludwig Vandenhove
Juliette Boulet, Fouad Lahssaini
Josy Arens, Joseph George
Sarah Smeyers

cdH	:	centre démocrate Humaniste		
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams		
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen		
FN	:	Front National		
LDD	:	Lijst Dedecker		
MR	:	Mouvement Réformateur		
N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie		
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten		
PS	:	Parti Socialiste		
sp.a	:	socialistische partij anders		
VB	:	Vlaams Belang		
<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i>			<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>	
DOC 52 0000/000:		Parlementair document van de 52 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 52 0000/000:	Document parlementaire de la 52 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA:		Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA:	Questions et Réponses écrites
CRIV:		Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)	CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)
CRABV:		Beknopt Verslag (blauwe kaft)	CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)
CRIV:		Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)	CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)
PLEN:		Plenum	PLEN:	Séance plénière
COM:		Commissievergadering	COM:	Réunion de commission
MOT:		Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)
<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>			<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>	
<i>Bestellingen:</i>			<i>Commandes:</i>	
Natieplein 2			Place de la Nation 2	
1008 Brussel			1008 Bruxelles	
Tel. : 02/ 549 81 60			Tél. : 02/ 549 81 60	
Fax : 02/549 82 74			Fax : 02/549 82 74	
www.deKamer.be			www.laChambre.be	
e-mail : publicaties@deKamer.be			e-mail : publications@laChambre.be	

INHOUD	Blz.
I. Inleidende uiteenzettingen	3
II. Algemene bespreking	4
III. Artikelsgewijze bespreking	5
IV. Stemmingen.....	35
V. Stemming over het geheel	40
Bijlage: hoorzittingen.....	41

SOMMAIRE	Pages
I. Exposés introductifs	3
II. Discussion générale.....	4
III. Discussion des articles	5
IV. Votes	35
V. Vote sur l'ensemble.....	40
Annexe: auditions	41

Voorgaande documenten:

Doc 52 1334/ (2007/2008):

- 001: Wetsvoorstel van mevrouw Nyssens en de heer Hamal c.s.
- 002: Erratum.
- 003: Addendum.
- 004: Amendementen.
- 005: Erratum.
- 006 tot 010: Amendementen.

Zie ook:

- 012: Tekst aangenomen door de commissie.

Doc 52 0123/ (B.Z. 2007):

- 001: Wetsvoorstel van mevrouw Nyssens.
- 002: Addendum.

Doc 52 0241/ (2007/2008):

- 001: Wetsvoorstel van de heer de Donnea, mevrouw Marghem en de heer Hamal.

Doc 52 0346/ (2007/2008):

- 001: Wetsvoorstel van de dames Smeyers en De Rammelaere.

Doc 52 0684/ (2007/2008) :

- 001: Wetsvoorstel van de heer Hamal c.s.
- 002: Addendum.

Documents précédents:

Doc 52 1334/ (2007/2008):

- 001: Proposition de loi de Mme Nyssens et M. Hamal et consorts.
- 002: Erratum.
- 003: Addendum.
- 004: Amendements.
- 005: Erratum.
- 006 à 010: Amendements.

Voir aussi:

- 012: Texte adopté par la commission.

Doc 52 0123/ (S.E. 2007):

- 001: Proposition de loi de Mme Nyssens.
- 002: Addendum.

Doc 52 0241/ (2007/2008):

- 001: Proposition de loi de M. de Donnea, Mme Marghem et M. Hamal.

Doc 52 0346/ (2007/2008):

- 001: Proposition de loi de Mmes Smeyers et De Rammelaere.

Doc 52 0684/ (2007/2008) :

- 001: Proposition de loi de M. Hamal c.s.
- 002: Addendum.

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft de voorliggende en door de plenaire vergadering overgezonden wetsvoorstellen besproken tijdens haar vergaderingen van 5 en 25 november 2008, 7, 14, 21 en 28 januari, 10 februari, 18 en 25 maart, 1 april, 13 mei, 30 juni en 1 en 8 juli 2009.

Tijdens haar vergadering van 5 november 2008 heeft de commissie beslist wetsvoorstel DOC 52 1334/001 als basistekst te nemen voor de daaropvolgende besprekingen.

Tevens heeft de commissie beslist hoorzittingen te houden (artikel 28, 1, van het Reglement).

I. — INLEIDENDE UITEENZETTINGEN

A. Wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken (ingediend door mevrouw Clotilde Nyssens en de heer Olivier Hamal c.s.).

De heer Olivier Hamal (MR) en mevrouw Clotilde Nyssens (cdH), hoofdindieners van het wetsvoorstel geven een algemene toelichting. (zie DOC 52 1334/001, blz. 5 tot 8).

B. Wetsvoorstel tot wijziging van een aantal bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende mede-eigendom (ingediend door mevrouw Clotilde Nyssens – DOC 52 0123/001)

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van het in de Senaat ingediende wetsvoorstel 3-2102/1.

Sedert de inwerkingtreding van de wet van 30 juni 1994 betreffende mede-eigendom (namelijk de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek) zijn er tal van discussies gerezen en is in de praktijk gebleken dat er nog heel wat problemen zijn. Het wetsvoorstel geeft hiertoe een aanzet.

C Wetsvoorstel tot wijziging van de artikelen 577-8 en 577-11 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de taken van de syndicus (ingediend door de heer François-Xavier de Donnea, mevrouw Marie-Christine Marghem en de heer Olivier Hamal – DOC 52 0241/001)

De heer Olivier Hamal (MR), mede-indiener, wijst erop dat de regelgeving betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen verplicht de persoon of personen die het bouwwerk overdragen ertoe het postinterventiedossier te bezorgen aan de nieuwe eigenaar om hem in staat te stellen aan zijn toekomstige verplichtingen als

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné les présentes propositions de loi, renvoyées par la séance plénière, au cours de ses réunions des 5 et 25 novembre 2008, 7, 14, 21 et 28 janvier, 10 février, 18 et 25 mars, 1^{er} avril, 13 mai, 30 juin et 1^{er} et 8 juillet 2009.

Lors de la réunion du 5 novembre 2008, la commission a décidé de prendre la proposition de loi n° 1334 comme texte de base pour les discussions ultérieures.

La commission a également décidé d'organiser des auditions (art.28,1.Rgt).

I.— EXPOSÉS INTRODUCTIFS

A. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés (déposée par Mme Clotilde Nyssens et M. Olivier Hamal et consorts)

M. Olivier Hamal (MR) et Mme Clotilde Nyssens (cdH), auteurs principaux, exposent les grandes lignes de leur proposition de loi (voir DOC 52 1334/001, p. 5 à 8).

B. Proposition de loi modifiant certaines dispositions du Code civil relatives à la copropriété (déposée par Mme Clotilde Nyssens – DOC 52 0123/001)

Cette proposition de loi reprend le texte de la proposition de loi déposée au Sénat n° 3-2102/1.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994 relative à la copropriété (à savoir les articles 577-2 à 577-14 du Code civil), des controverses multiples sont apparues et de nombreuses imperfections ont été révélées par la pratique. La proposition à l'examen offre une ébauche de solution.

C. Proposition de loi modifiant des articles 577-8 et 577-11 du Code civil, en ce qui concerne les missions du syndic (déposée par M. François-Xavier de Donnea, Mme Marie-Christine Marghem et M. Olivier Hamal – DOC 52 0241/001)

M. Olivier Hamal (MR), co-auteur de la proposition de loi, fait observer que la réglementation relative aux chantiers temporaires et mobiles impose à la personne ou aux personnes qui cèdent l'ouvrage, de remettre, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire,

bouwheer van eventuele latere werkzaamheden aan het gebouw te voldoen .

Voor flatgebouwen in mede-eigendom vinden de indieners van dit wetsvoorstel dat in de wet moet worden gepreciseerd dat de syndicus er mee belast wordt het postinterventiedossier te bewaren. (DOC 52 0241/001)

D. Wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek voor wat betreft de mede-eigendom (ingediend door de dames Sarah Smeyers en Els De Rammelaere – DOC 52 0346/001)

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

E. Wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken (ingediend door de heer Olivier Hamal c.s. – DOC 52 0684/001)

Dit wetsvoorstel strekt ertoe de in het Burgerlijk Wetboek vervatte bepalingen inzake mede-eigendom te verbeteren door een antwoord te bieden op tal van moeilijkheden die in het praktisch leven van de mede-eigenaars rijzen. De indiener dringt niet aan op de bespreking van het wetsvoorstel en geeft de voorkeur aan het wetsvoorstel nr. 1334 dat samen hij samen met mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) heeft ingediend.

II. — ALGEMENE BESPREKING

De heer Olivier Hamal (MR) stipt aan dat de op de hoorzittingen uitgenodigde sprekers de aandacht hebben gevestigd op een aantal knelpunten.

De amendementen die de indieners van de verschillende samengevoegde wetsvoorstellen gezamenlijk hebben ingediend, hebben tot doel die knelpunten weg te werken.

Toch kon geen consensus worden bereikt over een aantal aspecten, waarover dus voort zal moeten worden gedebatteerd. Het gaat met name om de vraag of de wet “van dwingend recht” of “van openbare orde” moet zijn.

Overigens is het raadzaam in de toekomst ook na te denken over een manier om de in deze aangelegenheid geldende geschillenprocedure sneller af te handelen.

afin de permettre à ce dernier de répondre à ses obligations futures en tant que maître d’ouvrage d’éventuels travaux ultérieurs à l’ouvrage.

Lorsqu’il s’agit d’un immeuble à appartements se trouvant sous le statut de la copropriété, les auteurs de la proposition de loi à l’examen sont d’avis qu’il y a lieu de préciser dans la loi que la tenue du dossier d’intervention ultérieure incombe au syndic. (DOC 52 0241/001).

D. Proposition de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne la copropriété (déposée par Mmes Sarah Smeyers et Els De Rammelaere – DOC 52 0346/001)

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

E. Proposition de loi visant à moderniser et à assurer une meilleur transparence dans le fonctionnement des copropriétés (déposée par M. Olivier Hamal et consorts – DOC 52 0684/001)

Cette proposition de loi vise à améliorer les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, en donnant réponse à bon nombre de problèmes se posant dans la vie pratique des copropriétaires. L’auteur n’insiste pas pour que cette proposition de loi soit examinée. Il privilégie l’examen de la proposition de loi n° 1334 qu’il a déposée conjointement avec Mme Clotilde Nyssens (cdH).

II. — DISCUSSION GÉNÉRALE

M. Olivier Hamal (MR) souligne que les personnes entendues au cours des auditions ont attiré l’attention de la commission sur un certain nombre de points problématiques.

Les amendements déposés de manière conjointe par les auteurs des différentes propositions de loi jointes tendent à répondre aux problèmes soulevés.

Toutefois, certaines questions, sur lesquels un consensus n’a pu être atteint restent en suspens et devront être ultérieurement débattues. Tel est notamment le cas du caractère impératif ou d’ordre public à conférer à la loi.

Par ailleurs, il conviendra également dans le futur de réfléchir à la procédure contentieuse en la matière afin de trouver une solution permettant d’en augmenter la rapidité.

Tot slot moet op termijn worden nagedacht over een hervorming van de organisatie van syndici en gebouwenbeheerders, met, zo nodig, een opsplitsing van het BIV (vastgoedmakelaars enerzijds en syndici anderzijds). De spreker verwijst in dat verband naar het wetsvoorstel van senator Van Nieuwenkerke.

Mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) herinnert eraan dat de basistekst van het wetsvoorstel de vrucht is van gezamenlijk werk, waardoor het mogelijk was een aantal vragen open te laten.

De ingediende amendementen spelen in op een aantal relevante opmerkingen die tijdens de hoorzittingen zijn gemaakt. De indieners van die amendementen hebben bewust bepaalde aspecten links laten liggen, teneinde binnen een kort tijdsbestek tot een nuttige en concrete hervorming te kunnen komen. Het is immers niet de bedoeling de huidige grondvesten van het Burgerlijk Wetboek in deze aangelegenheid volkomen te herzien, wat meteen verklaart waarom niet werd uitgegaan van de Franse wetgeving terzake, die veel te omvangrijk en te gedetailleerd is.

Het is namelijk onontbeerlijk de verenigingen van mede-eigenaars enige armslag te laten.

Bijgevolg veranderen de amendementen niets aan het uitgangspunt van het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel. Er worden slechts enkele wijzigingen voorgesteld, bijvoorbeeld aangaande het gewicht van de onthoudingen, de benaming en de taakomschrijving van de raad van beheer.

III.— ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 1/1 (*nieuwe artikelen 2 en 3*)

Amendement nr. 97 van de heer Olivier Hamal (MR) c.s. (DOC 52 1334/008) heeft betrekking op artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek. De eerste wijziging strekt ertoe de regels inzake mede-eigendom ook van toepassing te maken op onbebouwde kavels van woonparken. Een tweede wijziging betreft de mogelijkheid om een subonderverdeling in te stellen binnen de hoofdvereniging van mede-eigenaars.

De heer Hamal verwijst naar de schriftelijke verantwoording bij het amendement.

De vertegenwoordiger van de minister ziet niet in waarom het amendement het woord "*bâtis*" in de Franse

Enfin, il faudra également à terme se pencher sur une réforme de l'organisation des syndic.s. et gérants d'immeubles et le cas échéant, envisager une scission de l'IPI (agents immobiliers d'une part et syndic.s. d'autres part). L'intervenant se réfère à cet égard à la proposition de loi du sénateur Van Nieuwenkerke.

Mme Clotilde Nyssens (cdH) rappelle que le texte de base de la proposition de loi est une oeuvre collective, qui permettait de rester ouvert sur une série de questions.

Les amendements qui ont été déposés visent à reprendre certaines remarques pertinentes qui ont été formulées au cours des auditions. Les auteurs de ces amendements ont volontairement laissé certaines choses de côté et ce, afin d'aboutir rapidement à une réforme utile et concrète. L'intention n'est en effet pas de modifier complètement la philosophie actuelle du Code civil, raison pour laquelle on ne s'est pas basé sur la législation française beaucoup trop longue et précise.

Il est en effet indispensable de laisser une certaine latitude aux associations de copropriétaires.

Par conséquent, les amendements ne changent rien à l'esprit qui a présidé à la confection de la proposition de loi. Seules quelques modifications sont proposées par exemple, en ce qui concerne le sort des abstentions, l'appellation et la définition de la mission du conseil de gérance.

III. — DISCUSSION DES ARTICLES

Article 1^{er}

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Art. 1/1 (*nouveaux articles 2 et 3*)

L'amendement n° 97 de M. Olivier Hamal (MR) et consorts (DOC 52 1334/008) concerne l'article 577-3 du Code civil. La première modification vise à soumettre également aux règles de copropriété les lots non bâtis des parcs résidentiels. Une seconde modification concerne la possibilité de créer une sous-indivision dans l'association principale des copropriétaires.

M. Hamal renvoie à la justification écrite de l'amendement.

Le représentant du ministre ne comprend pas pourquoi l'amendement supprime le mot "*bâtis*" dans le

tekst weglaat: bij onbebouwde kavels wordt immers geen onderscheid gemaakt tussen de privatieve en de gemeenschappelijke delen.

Voorts meent deze spreker dat ook de artikelen 577-3 en volgende van toepassing zijn op de subvereniging en niet alleen het artikel 577- §§ 9 en 10, zoals het amendement bepaalt.

De heer Olivier Hamal (MR) verwijst naar een vonnis van de vrederechter van Charleroi. De vrederechter wees een verzoek van de syndicus met betrekking tot het onderhoud van niet-bebouwde delen af omdat ze geen deel uitmaakten van de mede-eigendom.

In antwoord op de tweede vraag van de vertegenwoordiger van de minister verwijst de heer Hamal naar amendement nr. 98 (zie artikel 3, *infra*).

*
* *

In de nota van de Juridische dienst die werd opgesteld met het oog op eindstemming, wordt het volgende opgenomen:

“In het punt A, beoogt de wijziging aan artikel 577-3, van het Burgerlijk Wetboek, door in de Franse tekst het woord “*bâtis*” weg te laten, de “*onbebouwde kavels waarop later een gebouw in mede-eigendom zal komen*” te doen vallen onder de regeling van de gedwongen mede-eigendom van de artikelen 577-2, § 9 en 10, en volgende (zie de verantwoording van amendement nr. 97; het betreft kavels die deel uitmaken van woonparken).

Die wijziging zou een aantal aanpassingen met zich moeten brengen, zowel in het opschrift van de betrokken afdeling (“Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen”), als in het vervolg van de bepaling (waarin sprake is van “gebouwd privaat gedeelte”, terwijl er in geval van onbebouwde kavels nog geen gebouwde privatieve delen zijn), én in het vervolg van de artikelen van afdeling II (zie bijvoorbeeld artikel 577-4, dat niet door het onderhavige wetsvoorstel wordt gewijzigd). Voorts zou ook de Nederlandse tekst moeten worden aangepast (onder meer door de woorden “gebouw of groep van gebouwen” te vervangen door de woorden “onroerend goed of groep van onroerende goederen”).

De vraag rijst of men geen nieuw tweede lid zou moeten wijden aan de in de verantwoording van het amendement bedoelde categorie van gebouwen, teneinde

texte français: dans les lots non bâtis, il n'est en effet pas opéré de distinction entre les parties privatives et communes.

Cet intervenant estime ensuite que les articles 577-3 et suivants s'appliquent eux aussi à la sous-association, et pas seulement l'article 577- §§ 9 et 10, comme l'indique l'amendement.

M. Olivier Hamal (MR) renvoie à un jugement du juge de paix de Charleroi. Le juge de paix a rejeté une demande du syndic concernant l'entretien de parties non bâties parce qu'elles ne faisaient pas partie de la copropriété.

En réponse à la deuxième question du représentant du ministre, M. Hamal renvoie à l'amendement n° 98 (voir article 3, *infra*).

*
* *

La note du Service juridique qui a été rédigée en vue du vote final contient les observations suivantes:

“Au A, la modification apportée à l'article 577-3, du Code civil vise, en supprimant le mot “*bâtis*”, à englober dans le régime de la copropriété forcée des articles 577-2, §§ 9 et 10, et suivants, les “*lots non bâtis mais destinés à recevoir un immeuble [bâti] en copropriété*” (voir justification de l'amendement n° 97; il s'agit de lots faisant partie de parcs résidentiels).

Cette modification devrait alors entraîner un certain nombre d'adaptations, à la fois dans l'intitulé de la section concernée (“*de la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles*”), dans la suite de la disposition (où il est question de “*partie privative bâtie*”, alors qu'en cas de lots non bâtis, il n'y a pas encore de parties privatives bâties) et dans la suite des articles de la section II (voir, par exemple, l'article 577-4, non modifié par la présente proposition). Par ailleurs, le texte néerlandais devrait également être adapté (notamment en remplaçant les mots “*gebouw of groep van gebouwen*” par les mots “*onroerend goed of groep van onroerende goederen*”).

On peut se demander s'il n'y aurait pas lieu, afin d'éviter que la modification proposée ait des conséquences non prévues et non voulues par les auteurs, de consacrer

te voorkomen dat de voorgestelde wijziging gevolgen heeft waaraan de indieners niet hebben gedacht en die ze niet wensen.”

De heer Olivier Hamal (MR) is het eens met het voorstel om de tekst eenvormig te maken. De commissie stemt tevens in met de invoeging van een artikel dat het opschrift van onderafdeling II wijzigt (nieuw artikel 3).

Art. 2 (nieuw art. 4)

Artikel 2 handelt over de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

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

Punt A/1 (nieuw punt A)

Amendement nr. 95 van de heer Olivier Hamal (MR) c.s. (DOC 52 1334/008) voegt een nieuw punt A in. Het scheidt de mogelijkheid om de hypotheaire openbaarheid van de akten betreffende de gemeenschappelijke delen in naam van de vereniging van mede-eigenaars over te schrijven op het bevoegde hypotheekkantoor. Momenteel gebeurt die openbaarheid op naam van elke mede-eigenaar afzonderlijk.

De heer Renaat Landuyt (sp.a) vraagt of de indieners zich bewust zijn van de financiële en economische implicaties van die bepaling en van de nieuwe regels die opgelegd worden in het algemeen.

De heer Olivier Hamal (MR) antwoordt dat deze bepaling in elk geval een kostenbesparing inhoudt. Hij verwijst naar de schriftelijke verantwoording bij zijn amendement en onderstreept dat de overschrijving moet behouden blijven om de tegenstelbaarheid aan derden te verzekeren.

De vertegenwoordiger van de minister merkt op dat de vereniging van mede-eigenaars geen eigenaar is van de gemeenschappelijke delen. De overschrijving kan dus niet in hun naam gebeuren. Een overschrijving op naam van elke mede-eigenaar brengt overigens niet zoveel bijkomende werklust mee omdat het steeds dezelfde gegevens betreft die eenvoudig met “copy – paste” kunnen overgebracht worden. Hij is er voorstander van om het huidige systeem te behouden.

crer un nouvel alinéa 2 à la catégorie d’immeubles visés dans la justification de l’amendement.”

M. Olivier Hamal (MR) marque son accord sur la proposition visant à uniformiser le texte. La commission marque par ailleurs son accord sur l’insertion d’un article qui modifie l’intitulé de la sous-section (nouvel article 3).

Art. 2 (nouvel art. 4)

L’article 2 traite de l’acte de base et du règlement de copropriété.

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

Point A/1 (nouveau point A)

L’amendement n° 95 de M. Olivier Hamal (MR) et consorts (DOC 52 1334/008) tend à insérer un nouveau point A qui crée la possibilité de réaliser la publicité hypothécaire des actes relatifs aux parties communes par la transcription de ceux-ci à la conservation des hypothèques compétente, au nom de l’association des copropriétaires. Actuellement, cette publicité a lieu au nom de chaque copropriétaire.

M. Renaat Landuyt (sp.a) demande si les auteurs sont conscients des implications économiques et financières de cette disposition et des nouvelles règles qui sont généralement imposées.

M. Olivier Hamal (MR) répond que cette disposition contient en tous cas une économie de coûts. Il renvoie à la justification écrite de son amendement. Il souligne que la transcription doit être maintenue afin de garantir l’opposabilité aux tiers.

Le représentant du ministre fait observer que l’association des copropriétaires n’est pas propriétaire des parties communes. La transcription ne peut donc pas se faire en leur nom. Une transcription au nom de chaque copropriétaire n’entraîne d’ailleurs pas une telle charge de travail supplémentaire car il s’agit toujours des mêmes données qui peuvent être retranscrites par un simple “copier – coller”. Il est favorable au maintien du système actuel.

Punt A (*nieuw punt B*)

Amendement nr. 1 van de heer Raf Terwingen (CD&V) c.s. stelt enkele tekstverbeteringen voor in het voorgestelde punt A van artikel 2. De indiener legt uit dat de motivering van het criterium “respectieve waarde” belangrijk is. In principe geldt het vloeroppervlak van het privé gedeelte als criterium maar andere criteria zijn mogelijk mits ze behoorlijk gemotiveerd worden.

Subamendement nr. 105 van dezelfde indiener (DOC 52 1334/010) vervangt het voorgestelde punt A. Artikel 577-4, § 1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, bepaalde oorspronkelijk dat de basisakte de beschrijving moest bevatten van het onroerend geheel, van de privative en de gemeenschappelijke gedeelten en de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privatief deel is verbonden, daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan. Omtrent de aanknopingspunten voor die waardebepaling bestaat er echter veel onduidelijkheid, zodat een nadere specificatie zich voor de praktijk opdringt. Naast de netto- vloeroppervlakte moet voor die waardebepaling ook rekening worden gehouden met de objectieve consistentie of de staat en graad van afwerking van de privatieve kavel. Zo kan een garage geen evenredig aandeel of even grote quotiteit vertegenwoordigen als een afgewerkte kavel. Naast de objectieve consistentie kan ook de ligging van het privatieve gedeelte een belangrijke rol spelen bij de waardebepaling en dus bij de bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Punt B (*nieuw punt C*)

Amendement nr. 2 (DOC 52 1334/004) van de heer Raf Terwingen (CD&V) c.s. bepaalt dat, om discussies te vermijden, de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten met redenen moeten omkleed worden. Volgens de indieners is het beter om te bepalen dat rekening kan worden gehouden met de waarde van de aandelen en/ of de mate waarin de privatieve delen gebruik maken van de respectieve gemene delen.

Punt B/1 (*nieuw punt C*)

Amendement nr. 3 (DOC 52 1334/004) van mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) schrapt een overbodige regel uit het reglement van mede-eigendom. Artikel 577-8, § 4, 1° bepaalt reeds op welke wijze de algemene vergadering wordt bijeengeroepen (zie verder, amendement nr. 28). Een bepaling in het reglement van mede-eigendom is dus overbodig.

Point A (*nouveau point B*)

L'amendement n° 1 de *M. Raf Terwingen (CD&V)* et consorts propose d'apporter quelques améliorations au texte proposé au point A de l'article 2. L'auteur explique que la motivation du critère de “valeur respectueuse” est importante. En principe, la superficie au sol de la partie privative sert de critère, mais d'autres critères sont également possibles, s'ils sont dûment motivés.

Le sous-amendement n° 105 du *même auteur (DOC 52 1334/010)* remplace le point A proposé. L'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 2, du Code civil, prévoyait à l'origine que l'acte de base doit comprendre la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes et la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en tenant compte de la valeur respectueuse de celles-ci. Eu égard à l'absence de critères clairs permettant de déterminer cette valeur, il s'impose en pratique d'apporter des précisions à cet égard. À côté de la superficie nette au sol, il convient également de tenir compte, dans le cadre de cette estimation, de la consistance objective, c'est-à-dire de l'état et du degré de finition de la parcelle privative. Ainsi, un garage ne peut pas représenter une quotité aussi importante qu'un lotissement achevé. Cette expression est déjà fréquemment utilisée par les auteurs de doctrine. À côté de la consistance objective, la situation de la partie privative peut également avoir une incidence importante sur l'estimation de la valeur et donc sur la détermination de la quote-part dans les parties communes.

Point B (*nouveau point C*)

L'amendement n° 2 (DOC 52 1334/004) de *M. Raf Terwingen (CD&V)* et consorts prévoit que, pour éviter les discussions, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges doivent être motivés. Ils estiment qu'il est préférable de stipuler que l'on peut tenir compte de la valeur des quotes-parts et/ou de la mesure dans laquelle les parties privatives utilisent les parties communes respectives.

Point B/1 (*nouveau point C*)

L'amendement n° 3 (DOC 52 1334/004) de *Mme Carina Van Cauter (Open Vld)* supprime une règle superflue du règlement de copropriété. Dans son article 577-8, § 4, 1°, la loi prévoit déjà les modalités de la convocation (voir, plus loin, l'amendement n° 28). Il est donc superflu d'insérer une disposition à cet effet dans le règlement de copropriété.

Punt C (*nieuw punt D*)

De heer Olivier Hamal (MR) is van oordeel dat de band tussen mede-eigenaars en syndicus best in een schriftelijke overeenkomst wordt opgenomen (*amendement nr. 4*, DOC 52 1334/004).

De heer Bert Schoofs (VB) merkt op dat dit geen zuiver formele verplichting mag zijn. Zou het niet nuttig zijn om reeds in de wet te bepalen welke punten die overeenkomst moet bevatten?

De heer Olivier Hamal (MR) antwoordt dat het moeilijk is om algemene richtlijnen vast te leggen omdat elke situatie andere gegevens oplevert. Hij is er voorstander van om de contractuele vrijheid te laten spelen. In sommige gevallen worden veel taken aan de syndicus opgedragen, in andere weinig, de vergoeding zal dus telkens anders worden geëvalueerd. De indiener merkt voorts op dat het statuut van de syndicus niet in de wet geregeld kan worden. Dit hoort eerder in een koninklijk besluit.

Subamendement nr 44 (DOC 52 1334/006) van *de heer Olivier Hamal (MR)* c.s. wijzigt de eerst voorgestelde tekst in de zin dat de opsomming van alle in het reglement van mede-eigendom te vermelden gegevens wordt weggelaten omdat deze bepalingen zullen opgenomen worden in artikel 577-8 dat handelt over de taken van de syndicus.

Het lid wijst er voorts op dat het voorzien in een opzeggingstermijn voor de syndicus strijdig kan 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 aangelegenheid evenwel een regeling kunnen treffen.

Punt D (*vervalt*)

Amendement nr. 5 (DOC 52 1334/004) van *mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld)* beoogt in een uitwijkmogelijkheid te voorzien voor het geval de vastgelegde statutaire datum voor de algemene vergadering niet haalbaar is.

Point C (*nouveau point D*)

M. Olivier Hamal (MR) estime que les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent être reprises dans un contrat écrit (amendement n° 4, DOC 52 1334/004).

M. Bert Schoofs (VB) fait observer qu'il ne peut pas s'agir d'une obligation purement formelle. Ne conviendrait-il pas de déjà mentionner dans la loi les points qui doivent figurer dans ce contrat?

M. Olivier Hamal (MR) répond qu'il est difficile de fixer des directives générales du fait que chaque situation donne des éléments différents. Il est partisan de laisser jouer la liberté contractuelle. Dans certains cas, le syndic est chargé de nombreuses missions, dans d'autres pas, l'indemnité sera donc à chaque fois évaluée différemment. L'auteur observe par ailleurs que le statut du syndic ne peut être réglé par la loi. Il est préférable de le fixer dans un arrêté royal.

M. Olivier Hamal (MR) et consorts présentent un sous-amendement (n° 44, DOC 52 1334/006) qui tend à modifier le premier texte proposé en supprimant l'énumération de toutes les informations qui doivent être reprises dans le règlement de copropriété dès lors que ces dispositions seront reprises à l'article 577-8 qui traite des missions du syndic.

Le membre souligne par ailleurs que 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.

Point D (*est supprimé*)

L'amendement n° 5 (DOC 52 1334/004) de *Mme Carina Van Cauter (Open Vld)* tend à prévoir une possibilité de dérogation au cas où l'on ne pourrait se tenir à la date prévue dans les statuts pour l'assemblée générale.

Mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) stelt voor om deze bepaling aan te passen. De eerstvolgende “vrije” dag (en niet vrijdag zoals het amendement verkeerdelijk vermeldt) moet als uitwijkmogelijkheid voorgesteld worden.

Amendement nr 72 (DOC 52 1334/006) van mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) beoogt deze bepaling hier te schrappen om ze op een andere plaats verderop in de tekst in te voeren (artikel 5, zie *infra*).

Punt D/1

In de rechtspraak is er nogal wat betwisting over de vraag wie de notariskosten betaalt voor het verschaffen van noodzakelijke informatie aan de koper. De rechtspraak heeft die kosten in eerste instantie ten laste van de syndicus gelegd, maar het is de vraag of en in welke mate hij deze kan terugvorderen van de vereniging van mede-eigenaars en/of de verkoper/koper. *Amendement nr.6 van de heer Raf Terwingen (CD&V) (DOC 52 1334/004)* stelt voor om dit op te nemen in het reglement van mede-eigendom.

Punt E (vervalt)

Amendement nr. 7 (DOC 52 1334/004) beoogt het voorgestelde punt E weg te laten. *De heer Raf Terwingen (CD&V)* legt uit dat deze bepaling in de mogelijkheid voorzag om wanbetalers te straffen. Daartoe zou een strafbeding in het huishoudelijk reglement worden opgenomen. Tijdens de hoorzittingen is echter gebleken dat dit geen oplossing is. Niet alleen heeft het huishoudelijk reglement geen dwingende kracht maar bovendien mogen strafbedingen geen bestraffend effect hebben. Indien dat wel het geval zou zijn, kan de rechter het beding matigen. Deze bepaling wordt dus beter weggelaten.

Punt F (*nieuw punt E*)

Amendement nr. 96 (DOC 52 1334/008) van de heer Olivier Hamal (MR) c.s. beoogt de weglating van dit punt. Omwille van de coherentie werd de bepaling betreffende de sanctie bij niet-naleving van de onmiddellijk in werking tredende bepalingen van deze wet, opgenomen in het artikel waarin de overgangsmatregelen worden vastgesteld.

Amendement nr. 106 van de heer Raf Terwingen (CD&V) c.s. betreft de arbitrageclausules die vaak in de statuten van de mede-eigendom opgenomen zijn (DOC 52 1334/010).

Mme Clotilde Nyssens (cdH) propose d'adapter cette disposition. C'est le premier jour “libre” suivant (et non le vendredi comme le prévoit à tort l'amendement) qui doit être proposé comme possibilité de dérogation.

L'amendement n° 72 (DOC 52 1334/006) de Mme Carina Van Cauter (Open Vld) tend à supprimer cette disposition pour l'insérer à un autre endroit du texte (article 5, voir *infra*).

Point D/1

La jurisprudence est relativement partagée quant à la question de savoir qui doit assumer les frais de notaire liés à la communication des informations à l'acheteur. Si, dans un premier temps, la jurisprudence a porté ces coûts à la charge du syndic, le tout est de savoir dans quelle mesure il peut les récupérer auprès de l'association de copropriétaires et/ou du vendeur/de l'acheteur. *L'amendement n° 6 de M. Raf Terwingen (CD&V) (DOC 52 1334/004)* propose d'insérer cette disposition dans le règlement de copropriété.

Point E (est supprimé)

L'amendement n° 7 (DOC 52 1334/004) tend à supprimer le point E proposé. *M. Raf Terwingen (CD&V)* explique que cette disposition prévoyait la possibilité d'imposer des pénalités aux mauvais payeurs. À cette fin, une clause pénale devait être insérée dans le règlement d'ordre intérieur. Au cours des auditions, il est toutefois apparu que cette solution n'en était pas une. Non seulement le règlement d'ordre intérieur n'a pas de force contraignante, mais les clauses pénales ne peuvent de surcroît pas avoir d'effet pénalisant. Si tel était toutefois le cas, le juge pourrait modérer la clause. Il est donc préférable de supprimer cette disposition.

Point F (*nouveau point E*)

L'amendement n° 96 (DOC 52 1334/008) de M. Olivier Hamal (MR) et consorts tend à supprimer ce point. Par souci de cohérence, la disposition, relative à la sanction du non-respect des dispositions de la présente loi entrant immédiatement en vigueur, a été placée dans l'article qui détermine les mesures transitoires.

L'amendement n° 106 de M. Raf Terwingen (CD&V) et consorts concerne les clauses d'arbitrage qui figurent souvent dans les statuts de la copropriété (DOC 52 1334/010).

Uit de hoorzittingen is gebleken dat er in de rechtsleer controversie is over de geldigheid van deze arbitrageclausules. De oorsprong hiervan is de volgende: zolang er geen appartementsrecht was waarin een verhaal kon gedaan worden op de rechter, was er de behoefte om een beroep te doen op een scheidsrechter. Die behoefte is sinds de wet van 1994 quasi onbestaande. Bovendien zullen arbitrageprocedures in het appartementsrecht vaak een langere duurtijd hebben en hogere kosten teweegbrengen dan een procedure voor de vrederechter. De indieners willen met het amendement, aan de bestaande controversie rond de al dan niet geldigheid van arbitrageclausules in de statuten, een einde maken.

Art. 3 (*nieuw art. 5*)

De hier voorgestelde maatregel maakt het mogelijk afzonderlijke rechtspersonen op te richten, die beslissings-, beheers- en financieringsautonomie hebben in limitatief opgesomde aangelegenheden.

Amendement nr. 8 van mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) (DOC 52 1334/004) preciseert de draagwijdte van deze bepaling. De subverenigingen moeten in staat zijn om beslissingen te nemen met betrekking tot het beheer, het onderhoud en de interne verbetering van het deel van de gebouwengroep die zij beheren. Uiteraard moeten de beslissingen van de subvereniging rekening houden met de belangen van het geheel. Zo kan de subvereniging bijvoorbeeld niet autonoom beslissen om de gevel opnieuw te schilderen zonder dat de vertegenwoordigers van de andere delen van het gebouwencomplex daarbij betrokken worden.

De vertegenwoordiger van de minister merkt op dat de verhouding tussen de vereniging van mede-eigenaars en de subvereniging moet verduidelijkt worden. Hij meent dat in dit verband inspiratie kan gezocht worden in de Franse wetgeving.

De heer Olivier Hamal (MR) c.s. dient amendement nr.98 in (DOC 52 1334/008) dat de tekst beter uitwerkt.

Hierop trekt *mevrouw Clotilde Nyssens (cdH)* amendement nr. 8 in.

Art. 4 (*nieuw art. 6*)

Nieuw punt A

Het feit dat de vereniging van mede-eigenaars geen eigenaar is van het gebouw (ongeacht of het gaat om

Il est ressorti des auditions que la doctrine est divisée en ce qui concerne la validité des clauses d'arbitrage dans les statuts. L'origine du problème est la suivante: tant qu'il n'existait pas de droit des appartements permettant de prendre un juge à partie, il était nécessaire de faire appel à un arbitre. Depuis la loi de 1994, cette nécessité est quasi inexistante. Qui plus est, les procédures d'arbitrage prévues dans le droit des appartements dureront souvent plus longtemps et entraîneront des coûts plus élevés qu'une procédure devant le juge de paix. Le présent amendement tend à mettre fin à la controverse actuelle relative à la validité des clauses d'arbitrage dans les statuts.

Art. 3 (*nouvel art. 5*)

La nouvelle disposition autorise la création d'entités juridiques distinctes, permettant une autonomie de décision, de gestion et de financement pour des matières limitativement énumérées.

L'amendement n° 8 de Mme Clotilde Nyssens (cdH) (DOC 52 1334/004) précise la portée de cette disposition. Les sous-associations doivent pouvoir prendre des décisions concernant la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de la partie du groupe d'immeubles qu'elles gèrent. Bien entendu, les décisions de la sous-association doivent tenir compte des intérêts de l'ensemble. La sous-association ne peut ainsi pas décider de manière autonome de repeindre la façade sans que les représentants des autres parties du complexe d'immeubles soient associés à cette décision.

Le représentant du ministre fait observer que la relation entre l'association des copropriétaires et la sous-association doit être précisée. Il estime qu'en la matière, on peut s'inspirer de la législation française.

M. Olivier Hamal (MR) et consorts présente l'amendement n° 98 (DOC 52 1334/008), qui reformule plus clairement le texte.

Sur ce, *Mme Clotilde Nyssens (cdH)* retire l'amendement n° 8.

Art. 4 (*nouvel art. 6*)

Nouveau point A

Le fait que l'association des copropriétaires ne soit pas propriétaire de l'immeuble, (qu'il s'agisse de ses

gemeenschappelijke gedeelten dan wel (uiteraard) de privatieve gedeelten ervan) doet tal van problemen rijzen ingeval een rechtsvordering wordt ingesteld, of in geval de mede-eigendom wordt gedagvaard.

Amendement nr. 9 van mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) voorziet op dit punt in een praktische oplossing door te stellen dat de vereniging van mede-eigenaars woonplaats kiest in de woonplaats of het kantoor van de syndicus (DOC 52 1334/004). In de huidige regeling was de vereniging van mede-eigenaars gevestigd in het gebouw van de mede-eigendom, wat tot heel wat problemen leidde, bijvoorbeeld voor het in ontvangst nemen van aangetekende zendingen en dergelijke.

De subamendementen nrs 74 en 100 van mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) (DOC 52 1334/ 006 en 009) vullen de voorgestelde tekst aan met de vermelding dat de vereniging woonplaats kiest in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

Punt A (nieuw punt B)

Amendement nr. 91 van de heer Thierry Giet (PS) stelt voor om de voorgestelde paragraaf 3/1 te vervangen (DOC 52 1334/007).

Mevrouw Valérie Déom (PS) licht de draagwijdte van het amendement toe.

Het wetsvoorstel én *amendement nr. 45* (DOC 52 1334/006) houden risico's in, in die zin dat zij een nieuw soort objectieve aansprakelijkheid Instellen. De tekst die in dit amendement wordt voorgesteld is in ruime mate ingegeven door artikel 1386 (evenwel zonder vermelding van het daar aangegeven oorzakelijk verband tussen de schade en de instorting, waarbij deze laatste moet zijn veroorzaakt door een bouwgebrek of verzuim van onderhoud). Ten slotte doen noodzakelijke verduidelijkingen waarbij de artikelen 1384, eerste lid, en 1386 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn op de vereniging van mede-eigenaars, hoegenaamd niets af aan de bepalingen van het gemeen recht inzake aansprakelijkheid, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars noch ten aanzien van andere personen.

De heer Olivier Hamal (MR) deelt mee dat amendement nr. 45 ingetrokken wordt.

Punt B (nieuw punt C)

Amendement nr. 10 van de heer Raf Terwingen (CD&V) (DOC 52 1334/004) wijzigt de verwijzing in punt

parties communes ou, bien entendu, privatives), soulève de nombreux problèmes lors de l'introduction d'une action en justice, ou lorsque la copropriété est citée à comparaître.

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) présente un amendement n° 9 qui tend à offrir une solution pratique sur ce point en prévoyant que l'association des copropriétaires élit domicile au domicile ou au bureau du syndic (DOC 52 1334/004). La réglementation en vigueur prévoit que l'association des copropriétaires est établie dans le bâtiment de la copropriété, ce qui occasionne nombre de problèmes, par exemple lorsqu'il s'agit de réceptionner des envois recommandés, etc.

Mme Van Cauter (Open Vld) présente des sous-amendements n°s 74 et 100 (DOC 52 1334/006 et 009) tendant à compléter le texte proposé par la mention que l'association élit domicile au domicile ou au siège social du syndic.

Point A (nouveau point B)

M. Thierry Giet (PS) présente un amendement (n° 91, DOC 52 1334/007) tendant à remplacer le § 3/1 proposé.

Mme Valérie Déom (PS) commente la portée de l'amendement.

Le texte de la proposition de loi ainsi que l'*amendement n° 45* (DOC 52 1334/006) sont dangereux en ce qu'ils créent un nouveau type de responsabilité objective. Le texte proposé par ledit amendement s'inspire largement de l'article 1386 (en omettant toutefois le lien causal entre le dommage et la ruine, ruine elle-même causée par un vice de construction ou un défaut d'entretien). En outre, apporter des précisions nécessaires sur l'application des articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1386 du Code civil à l'association des copropriétaires, n'empêche aucunement le jeu du droit commun de la responsabilité, que ce soit dans le chef de l'association ou d'autres personnes.

M. Olivier Hamal (MR) indique que l'amendement n° 45 est retiré.

Point B (nouveau point C)

L'*amendement n° 10* de *M. Raf Terwingen (CD&V)* (DOC 52 1334/004) modifie la référence dans le point

B. Een verwijzing naar artikel 577-§ 4, 2° van het Burgerlijk Wetboek zou meer rechtszekerheid bieden omdat dat artikel de verdeling van de lasten statutair oplegt.

Amendement nr. 11 van mevrouw Carina Van Cau-ter (Open Vld) (DOC 52 1334/004) beoogt het woord “rechterlijke” weg te laten in het voorgestelde punt B, § 4.

Mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) legt uit dat het de bedoeling is om conflicten in de toekomst ook door van bemiddeling te doen oplossen. Mede-eigendom brengt in de praktijk immers nogal wat conflicten mee. Het zou een positieve evolutie kunnen zijn indien betwistingen tussen mede-eigenaars buiten de rechtbank zouden kunnen beslecht worden. Heel wat mede-eigenaars betreuren immers het feit dat ze beslissingen pas bij de vrederechter kunnen aanvechten op het ogenblik dat ze definitief zijn. Het wetsvoorstel innoveert niet, maar voorziet alleen in de mogelijkheid om in de toekomst andere vormen van geschillenbeslechting mogelijk te maken.

De heer Olivier Hamal (MR) voegt hieraan toe dat het Gerechtelijk Wetboek op dit vlak zal moeten aangepast worden.

De vertegenwoordiger van de minister merkt op dat de huidige wet het woord “rechterlijke” niet vermeldt, die toevoeging gebeurde in het wetsvoorstel. Er wordt dus teruggedraaid naar de oorspronkelijke tekst.

Mevrouw Mia De Schamphelaere (CD&V), voorzitter, antwoordt dat de bemiddeling waar de verantwoording van het amendement naar verwijst niet de private maar wel de door de overheid georganiseerde bemiddeling betreft. In sommige landen hebben magistraten ook een bemiddelingsopdracht en het is de bedoeling dat dit in de toekomst ook bij ons zou mogelijk worden. De voorzitter merkt op dat in die zienswijze uiteraard ook het woord “veroordeeld” (verderop in de zin) zal moeten vervangen worden door een neutraler woord, bijvoorbeeld “opgelegd”.

Subamendement nr 75 van mevrouw Carina Van Cau-ter (Open Vld) (DOC 52 1334/006) op amendement nr. 11 beoogt punt B te laten wegvallen en terug te keren naar de huidige wettekst.

Punt C (nieuw)

Amendement nr. 71 (DOC 52 1334/006) van de heer Raf Terwingen (CD&V) vult het artikel 577-5 aan met een vijfde paragraaf die de mogelijkheid van een schriftelijke beraadslaging organiseert.

B. Une référence à l'article 577-§ 4, 2°, du Code civil offrirait davantage de sécurité juridique parce que cet article fixe statutairement la répartition des charges.

L'amendement n° 11 de Mme Carina Van Cau-ter (Open Vld) (DOC 52 1334/004) vise à supprimer les mots “de justice” dans le § 4 proposé au point B.

Mme Clotilde Nyssens (cdH) explique que l'objectif est de permettre également, à l'avenir, une résolution des conflits par la médiation. Dans la pratique, la copropriété entraîne en effet un nombre assez élevé de conflits. Si les litiges entre copropriétaires pouvaient être tranchés en dehors du tribunal, cela constituerait une évolution positive. De nombreux copropriétaires déplorent en effet qu'ils ne puissent contester des décisions auprès du juge de paix qu'à partir du moment où elles sont définitives. La proposition de loi n'innove pas, mais prévoit uniquement la possibilité de permettre, à l'avenir, d'autres formes de règlements des conflits.

M. Olivier Hamal (MR) ajoute que le Code judiciaire devra être adapté sur ce plan.

Le représentant du ministre fait remarquer que la loi actuelle ne contient pas les mots “de justice”: ceux-ci ont été ajoutés par la proposition de loi. On revient donc au texte initial.

Mme Mia De Schamphelaere (CD&V), présidente, répond que la médiation à laquelle renvoie la justification de l'amendement ne concerne pas la médiation privée, mais la médiation organisée par les autorités. Dans certains pays, les magistrats ont également une mission de médiation et l'objectif est de rendre cette procédure également possible chez nous à l'avenir. La présidente fait remarquer que, dans cette optique, le mot “condamnant” (plus loin dans la phrase) devra bien sûr également être remplacé par un terme plus neutre, par exemple “imposées à”.

Le sous-amendement n° 75 de Mme Carina Van Cau-ter (Open Vld) (DOC 52 1334/006) à l'amendement n° 11 tend à supprimer le point B pour revenir au texte de loi actuel.

Point C (nouveau)

L'amendement n° 71 (DOC 52 1334/006) de M. Raf Terwingen (CD&V) complète l'article 577-5 par un § 5, qui organise la possibilité de procéder à une délibération écrite.

Als gevolg van een opmerking van de Juridische Dienst wordt deze bepaling verplaatst naar artikel 577-6 (§ 8, *nieuw*), dat de beslissingen van dat orgaan behandelt.

Art. 4/1 (*nieuw art. 7*)

Amendement nr. 86 (DOC 52 1334/007) van de heer *Thierry Giet (PS)* voegt een nieuw onderafdeling III in dat de artikelen in verband met de algemene vergadering, de syndicus, de raad van mede - eigendom en de verificateur van de rekeningen omvat.

Het amendement luidt als volgt:

“Art. 4/1. Het opschrift van onderafdeling III van hetzelfde Wetboek, die de artikelen 577-6 tot 577-8/2 omvat, wordt vervangen als volgt:

“Onderafdeling III. – Organen van de vereniging van mede-eigenaars”.”

Art. 5 (*nieuw art. 8*)

Dit artikel bevat een aantal regels met betrekking tot de organen van de mede-eigendom (artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek).

Punt A

Amendement nr 12 van mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) beoogt het tweede voorgestelde lid volledig te vervangen (DOC 52 1334/004).

De heer Olivier Hamal (MR) legt uit dat die bepaling een oplossing beoogt voor het probleem van de onverdeeldheden dat in de voorgestelde tekst te complex was. 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.

Mevrouw Zoë Genot (Ecolo-Groen!) wenst te vernemen hoe de erfgenamen dat zullen weten. *De heer Olivier Hamal (MR)* antwoordt dat de notaris de meldingsplicht op zich neemt. De notaris werkt in nauw overleg met de syndicus

Amendement nr 73 (DOC 52 1334/006) van *mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld)* gaat over de planning van de algemene vergadering. Deze bepaling was eerst

Par suite d'une observation du Service Juridique, cette disposition est déplacée à l'article 577-6 (§ 8, *nouveau*) qui traite des décisions de cet organe.

Art. 4/1 (*nouvel art. 7*)

L'amendement n° 86 (DOC 52 1334/007) de *M. Thierry Giet (PS)* insère une nouvelle sous-section III comprenant les articles relatifs à l'assemblée générale, au syndic, au conseil de copropriété et au vérificateur aux comptes.

L'amendement est rédigé comme suit:

“Art. 4/1. L'intitulé de la sous-section III, du même Code, qui comprend les articles 577-6 à 577-8/2 est remplacé comme suit:

“Organes de l'association des copropriétaires”.”

Art. 5 (*nouvel art. 8*)

Cet article comporte un certain nombre de règles relatives aux organes de la copropriété (article 577-6 du Code civil)

Point A

L'amendement n° 12 de *Mme Carina Van Cauter (Open Vld)* tend à remplacer entièrement l'alinéa 2 proposé (DOC 52 1334/004).

M. Olivier Hamal (MR) expose que cette disposition vise à offrir une solution au problème des indivisions, le texte proposé étant trop complexe à cet égard. 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.

Mme Zoë Genot (Ecolo-Groen!) demande comment les héritiers seront mis au courant de cette situation. *M. Olivier Hamal (MR)* répond que le notaire se chargera de les en informer. Le notaire travaille en étroite collaboration avec le syndic.

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) présente un *amendement n° 73* (DOC 52 1334/006) relatif à la planification de l'assemblée générale. Cette disposition

opgenomen in artikel 2 maar wordt verplaatst omwille van de interne logica. *Amendement nr 76* (DOC 52 1334/006) van dezelfde indienstervangt amendement nr. 12. Mevrouw Van Cauter legt uit dat het de voorkeur verdient 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.

Subamendement nr. 93 van de heer Thierry Giet (PS) (DOC 52 1334/007 corrigeert amendement nr. 76. op terminologisch vlak. Een aantal termen zijn overbodig en worden in het subamendement weggelaten.

Punt B

Amendement nr.13 van mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) (DOC 52 1334/004) wijzigt de benaming “raad van beheer” in “raad van mede-eigendom”, wat het voordeel heeft dat die benaming geen enkele connotatie inhoudt over de eventuele rol van de raad. Het is immers niet de bedoeling dat deze raad het werk van de syndicus doet, maar wel dat hij er toezicht op uitoefent. Eerst werd overwogen om de raad “raad van toezicht” te noemen, maar die benaming stuitte op weerstand. Vandaar dat gekozen werd voor een zeer neutrale term. Deze raad houdt toezicht en geeft raad aan de syndicus.

Mevrouw Zoë Genot (Ecolo-Groen!) merkt op dat het amendement moet samen gelezen worden met *amendement nr. 21*. Syndici vragen soms een hoge vergoeding, vandaar dat de raad van mede-eigendom ervoor kan opteren om een aantal taken zelf in handen te nemen. Op die manier kan over de vergoeding van de syndicus onderhandeld worden waardoor betere financiële voorwaarden kunnen bekomen worden.

Het gebeurt echter ook dat deze raad taken van de syndicus overneemt of zijn beslissingen tegenover de andere mede-eigenaars gaat verdedigen, wat niet de bedoeling kan zijn. Het lid stelt daarom voor dat de raad van mede-eigendom zich slechts taken zou toe-eigenen op voorwaarde dat een grote meerderheid van de mede-eigenaars het daarmee eens is.

De vertegenwoordiger van de minister vraagt wat er wijzigt ten opzichte van de huidige tekst.

De heer Olivier Hamal (MR) legt uit dat *amendement nr.13* gesteund is op de Franse wet. Hij ziet wel een voordeel in het voorstel dat door mevrouw Genot wordt

figuurait initialement à l'article 2 mais a été déplacée pour des raisons de logique interne. Le même auteur présente un amendement n° 76 (DOC 52 1334/006) qui remplace l'amendement n° 12. Mme Van Cauter explique qu'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.

M. Thierry Giet (PS) présente un *amendement n° 93* (DOC 52 1334/007) qui tend à corriger l'amendement n° 76 d'un point de vue terminologique. Plusieurs termes sont superflus et sont supprimés dans le sous-amendement.

Point B

Mme Clotilde Nyssens (cdH) présente un *amendement n° 13* (DOC 52 1334/004) qui tend à modifier la dénomination “conseil de gérance” en “conseil de copropriété”, ce qui a le mérite de ne porter aucune connotation par rapport à son rôle éventuel. L'objectif n'est, en effet, pas que ce conseil fasse le travail du syndic mais bien qu'il exerce une surveillance. Il a tout d'abord été envisagé d'appeler ce conseil “conseil de surveillance”, mais cette dénomination s'est heurtée à des réticences. On a dès lors opté pour un terme très neutre. Ce conseil exerce une surveillance et donne des conseils au syndic.

Mme Zoë Genot (Ecolo-Groen!) observe que cet amendement forme un tout avec l'amendement n° 21. Les syndics réclament parfois une rémunération importante, raison pour laquelle le conseil de copropriété peut choisir d'assurer lui-même un certain nombre de missions. Il est ainsi possible de négocier la rémunération du syndic et, dès lors, d'obtenir de meilleures conditions financières.

Il arrive cependant aussi que ce conseil prennent en charge des missions du syndic ou défende ses décisions vis-à-vis des autres copropriétaires, ce qui ne saurait être l'objectif. La membre propose dès lors que le conseil de copropriété ne prenne en charge des tâches qu'à la condition qu'une large majorité des copropriétaires marque son accord.

Le représentant du ministre demande en quoi cela modifie le texte actuel.

M. Olivier Hamal (MR) explique que l'amendement n° 13 se fonde sur la loi française. Il voit bien un avantage à la proposition avancée par Mme Genot. Il souligne par

uiteengezet. Hij wijst er voorts op dat de raad die taken op zich neemt die anders aan de syndicus zouden toevertrouwd worden, daar ook de verantwoordelijkheid voor moet dragen.

De raad gaat na of de opdrachten tijdig worden uitgevoerd en geeft advies. Eventueel kan deze raad opdrachten uitvoeren die hem door de algemene vergadering werden toegewezen.

Mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) voegt hieraan toe dat er nog andere structuren denkbaar zijn. Hier werd gekozen voor een soeverein orgaan, de algemene vergadering die bij meerderheid beslist, een raad van mede-eigendom die toezicht uitoefent op het beheer en die eventueel ook andere taken op zich kan nemen (via delegatie van de algemene vergadering) en de syndicus. De huidige benaming "raad van bestuur" was niet correct want die raad "bestuurde" niet maar hield toezicht.

De heer Raf Terwingen (CD&V) wil weten wat de bevoegdheid van deze raad juist is. *Amendement nr. 21* (bij artikel 6) geeft aan de raad ook een adviesopdracht, die dus aan de opdracht tot controle van de syndicus wordt toegevoegd.

Mevrouw Mia De Schamphelaere (CD&V), voorzitter, voegt hieraan toe dat het niet alleen gaat om de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering maar ook om een controle op de algemene taken van de syndicus.

Amendement nr.14 van de heer Raf Terwingen (CD&V) wijzigt het woord "vraagpunten" (B, § 1/1) in "punten". Hij legt uit dat niet alleen vraagpunten maar ook discussiepunten of opmerkingen bedoeld worden (DOC 52 1334/004).

Amendement nr. 57 (DOC 52 1334/007) van mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) vervangt amendement nr. 13 dat legistisch moest verbeterd worden. De verantwoording van het amendement werd eveneens verbeterd.

Subamendement nr.46 van de heer Olivier Hamal (MR) c.s. (DOC 52 1334/006) beoogde een technische verbetering in dezelfde zin van de Franse tekst van amendement nr. 14 maar wordt ingetrokken. Het is de bedoeling om overal in de tekst de term "raad van mede-eigendom" te gebruiken.

Punt B/1 (nieuw punt C)

Amendement nr 15 van de heer Raf Terwingen (CD&V) beoogt de woorden "op initiatief" in § 2 van artikel 577-6 te vervangen door het woord "door" (DOC 52 1334/004).

ailleurs que le conseil qui prend en charge des tâches qui, autrement, seraient confiées au syndic, doit également en assumer la responsabilité.

Le conseil vérifie si les missions sont bien réalisées dans les délais impartis et donne des conseils. Éventuellement, ce conseil peut exécuter des missions qui lui ont été confiées par l'assemblée générale.

Mme Clotilde Nyssens (cdH) ajoute que d'autres structures encore sont envisageables. On a opté ici pour un organe souverain, l'assemblée générale qui décide à la majorité, un conseil de copropriété qui surveille la gestion et qui peut éventuellement assurer également d'autres tâches (par le biais d'une délégation de l'assemblée générale) et le syndic. La dénomination actuelle "conseil de gérance" n'est pas correcte car ce conseil ne "gère" pas, il exerce une surveillance.

M. Raf Terwingen (CD&V) demande quelles sont précisément les compétences de ce conseil. L'amendement n° 21 (à l'article 6) stipule que le conseil remplit également une mission de conseil qui est donc ajoutée à sa mission de contrôle du syndic.

Mme Mia De Schamphelaere (CD&V), présidente, ajoute qu'il incombe au conseil non seulement de mettre en œuvre les décisions de l'assemblée générale mais aussi de contrôler les missions générales du syndic.

L'amendement n°14 de M. Raf Terwingen (CD&V) tend à remplacer le mot "questions" (B, § 1^{er}/1) par le mot "points". Il explique que ce ne sont pas seulement les questions qui sont visées, mais les points de discussion ou les observations (DOC 52 1334/004).

L'amendement n° 57 (DOC 52 1334/007) de *Mme Clotilde Nyssens (cdH)* tend à remplacer l'amendement n° 13 qui devait être amélioré sur le plan légistique. La justification de l'amendement a également été améliorée.

Le sous-amendement n° 46 de *M. Olivier Hamal (MR) et consorts* (DOC 52 1334/006) visait à apporter une amélioration technique dans la même phrase du texte français de l'amendement n° 14, mais il a été retiré. L'objectif était d'utiliser dans tout le texte les mots "conseil de copropriété".

Point B/1 (nouveau point C)

L'amendement n° 15 de *M. Raf Terwingen (CD&V)* vise à remplacer, au § 2 de l'article 577-6, les mots "à l'initiative d'un ou de plusieurs" par les mots "par un ou plusieurs" (DOC 52 1334/004).

De vertegenwoordiger van de minister stelt de vraag of zulks dan betekent dat de mede-eigenaars zelf de algemene vergadering kunnen bijeenroepen. De Franstalige rechtspraak gaat ervan uit dat de mede-eigenaars enkel het initiatief tot bijeenroeping kunnen nemen, volgens de Nederlandstalige rechtspraak kunnen de mede-eigenaars zelf bijeenroepen, dus zonder tussenkomst van de syndicus. Hij merkt op dat het vervolg van de tekst zal moeten aangepast worden, naargelang voor de ene dan wel de andere interpretatie gekozen wordt.

De heer Olivier Hamal (MR) is van oordeel dat de mede-eigenaars zich steeds in eerste instantie tot de syndicus moeten wenden; indien hij niet ingaat op het verzoek van de mede-eigenaars die over 1/5 van de aandelen van de mede-eigendom beschikken, kunnen ze zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De vertegenwoordiger van de minister meent dat het feit dat mede-eigenaars een algemene vergadering willen samenroepen reeds op een conflict met de syndicus wijst. Het lijkt dus overbodig dat ze zich eerst tot de syndicus moeten wenden om vervolgens zelf de algemene vergadering bijeen te roepen.

De heer Olivier Hamal (MR) betwist dit.

Het amendement wordt ingetrokken.

Punt C (*nieuw punt C*)

Amendement nr. 64 van de heer Raf Terwingen (CD&V) (DOC 52 1334/006) stelt voor om in de Nederlandstalige tekst de woorden: "vijftien dagen", vervangen door de woorden "veertien dagen".

In zijn wetgevingstechnische nota merkt de Juridische Dienst op dat de Nederlandse en de Franse taal een verschillende uitdrukking gebruiken maar dat het er in een wettekst op aankomt een keuze te maken voor de Franse dan wel de Nederlandse versie; beide teksten dienen overeen te stemmen op dit punt.

De heer Thierry Giet (PS) dient *amendement nr. 89* in (DOC 52 1334/007) dat de tekst aanvult met het volgende lid:

"De betrokken mede-eigenaars moeten bij de bijeenroeping de in artikel 577-8, § 4, 1° en 1-3 bepaalde nadere regels en termijnen naleven."

Mevrouw Valérie Déom (PS) legt uit dat voor alle bijeenroepingen dezelfde vorm- en termijnvereisten moeten gelden.

Le représentant du ministre demande si cela signifie que les copropriétaires peuvent convoquer eux-mêmes l'assemblée générale. La jurisprudence francophone part du principe que les copropriétaires peuvent uniquement prendre l'initiative de la convoquer, alors que la jurisprudence néerlandophone considère que les copropriétaires peuvent la convoquer eux-mêmes, donc sans intervention du syndic. Il fait observer que la suite du texte devra être adaptée, selon que l'une ou l'autre interprétation est choisie.

M. Olivier Hamal (MR) estime que les copropriétaires doivent toujours s'adresser d'abord au syndic; si celui-ci n'accède pas à la demande des copropriétaires qui disposent d'1/5 des parts de la copropriété, ceux-ci peuvent convoquer eux-mêmes l'assemblée générale.

Le représentant du ministre considère que le fait que les copropriétaires veuillent convoquer assemblée générale indique déjà qu'il existe un conflit avec le syndic. Il paraît donc superflu qu'ils doivent d'abord s'adresser au syndic pour ensuite convoquer eux-mêmes l'assemblée générale.

M. Olivier Hamal (MR) conteste cet argument.

L'amendement est retiré.

Point C (*nouveau point C*)

L'amendement n° 64 de *M. Raf Terwingen (CD&V)* (DOC 52 1334/006) tend à remplacer, dans le texte néerlandais, les mots "*vijftien dagen*" par les mots "*veertien dagen*".

Dans sa note de légistique, le Service juridique fait observer que les versions française et néerlandaise utilisent une expression différente mais que dans un texte de loi, il convient de se prononcer en faveur d'une des deux formules; les deux textes doivent concorder sur ce point.

M. Thierry Giet (PS) présente un *amendement n° 89* (DOC 52 1334/007) qui complète le texte par l'alinéa suivant:

"Les copropriétaires concernés doivent respecter lors de la convocation les modalités et délais prévus à l'article 577-8, § 4, 1° et 1-3."

Mme Valérie Déom (PS) explique que toutes les convocations doivent être soumises aux mêmes exigences de forme et de délai.

Punt D (*vervalt*)

Amendement nr. 16 (DOC 52 1334/004) van de heer Olivier Hamal (MR) beoogt de weglating van het punt D) in het voorgestelde artikel 577-6, § 2, derde lid. Volgens deze bepaling konden mede-eigenaars hun tijdens de algemene vergadering uiteengezette standpunten zelf samenvatten en als bijlage doen opnemen bij proces-verbaal van deze vergadering.

De spreker twijfelt aan de meerwaarde van deze bepaling. Mede-eigenaars die zulks zouden wensen, kunnen altijd zelf het initiatief nemen om hun standpunten aan andere leden van de algemene vergadering toe te zenden.

Punt D/1 (*nieuw punt D*)

Amendement nr 17 van mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) (DOC 52 1334/004) vervangt paragraaf 3 van de voorgestelde tekst.

De indienstster legt uit dat de huidige wet een dubbel quorum vereist om rechtsgeldig te kunnen vergaderen. Dit zorgt soms voor verwarring bij de mede-eigenaars en/of de syndicus, onder andere over het tijdstip waarop aan dit quorum moet zijn voldaan. De oplossing kan erin bestaan wettelijk te bepalen dat het quorum slechts één keer bij het begin van de vergadering moet worden berekend en geldt voor de volledige vergadering. Het rechtsmisbruik door de vergadering te verlaten, waardoor het quorum niet meer wordt bereikt, wordt met dit amendement opgelost.

De subamendementen nrs. 77 en 78 van mevrouw Carina Van Cauter (Open VLD) beogen beiden technische correcties aan de voorgestelde tekst (DOC 52 1334/006).

Amendement nr. 78 bepaalt dat de algemene vergadering rechtsgeldig beraadslaagt wanneer de bij het begin van de vergadering aanwezig of vertegenwoordigde mede-eigenaars drie vierden van de aandelen van de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Punt E (*nieuw punt E*)

Amendement nr. 65 van de heer Raf Terwingen (CD&V) vervangt de tekst volledig. Het voorstel bepaalde dat de volmacht volledig met de hand moest worden ingevuld en ondertekend door de volmachtgever.

Het voorgestelde amendement creëert de mogelijkheid om bijvoorbeeld in geval van verblijf in het buiten-

Point D (*supprimé*)

L'amendement n° 16 (DOC 52 1334/004) de M. Olivier Hamal (MR) tend à supprimer le point D dans l'article 577-6, § 2, proposé. En vertu de cette disposition, les copropriétaires pouvaient résumer eux-mêmes les points de vue qu'ils avaient développés au cours de l'assemblée générale et les annexer au procès-verbal de cette assemblée.

L'intervenant doute de la plus-value de cette disposition. Les copropriétaires qui souhaiteraient agir de la sorte peuvent toujours prendre eux-mêmes l'initiative d'envoyer leurs points de vue à d'autres membres de l'assemblée générale.

Point D/1 (*nouveau point D*)

L'amendement n° 17 de Mme Carina Van Cauter (Open Vld) (DOC 52 1334/004) tend à remplacer le § 3 du texte proposé.

L'auteur explique que la loi actuelle exige un double quorum pour pouvoir se réunir valablement. Cela suscite parfois une certaine confusion chez les copropriétaires et/ou le syndic, notamment en ce qui concerne le moment auquel ce quorum doit être réuni. La solution peut consister à définir légalement que le quorum ne doit être calculé qu'une seule fois au début de la réunion et qu'il est valable pour la durée de celle-ci. L'on met ainsi un terme à l'abus de droit qui consiste à quitter la réunion pour que le quorum ne soit plus atteint.

Les sous-amendements n^{os} 77 et 78 de Mme Carina Van Cauter (Open VLD) tendent tous deux à apporter au texte proposé des corrections d'ordre technique (DOC 52 1334/006).

L'amendement n° 78 prévoit que l'assemblée générale délibère valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Point E (*nouveau point E*)

L'amendement n° 65 de M. Terwingen (CD&V) remplace complètement le texte. La proposition prescrit que la procuration doit être complétée et signée entièrement de la main du mandant.

L'amendement présenté tend à permettre également de donner une procuration par voie électronique, dans

land ook een volmacht te kunnen geven op elektronische wijze (DOC 52 1334/006).

De heer Olivier Hamal (MR) merkt op dat de volmacht rechtsgeldig blijft als een tweede algemene vergadering wordt gehouden nadat een eerste algemene vergadering is uitgesteld bij gebrek aan quorum.

Punt F

Amendement nr. 18 van de heer Olivier Hamal (MR) (DOC 52 1334/004) beoogt in het voorgestelde artikel 577-6, § 5, het eerste lid te vervangen als volgt:

“Niemand mag meer dan drie stemvolmachten krijgen. Een gevolmachtigde mag evenwel meer dan drie stemvolmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.”

De spreker verwijst ter verantwoording naar de opmerkingen die gemaakt werden tijdens de hoorzittingen. Het amendement is geïnspireerd op het Franse recht. Het aantal volmachten wordt beperkt tot drie per gevolmachtigde. Dat aantal mag evenwel worden overschreden als het totaal van de door de gevolmachtigde uitgebrachte stemmen niet meer dan 10% bedraagt.

Deze oplossing houdt dus rekening met de situatie van zowel de kleine als de grote mede-eigendommen.

Subamendement nr. 47 van de heer Olivier Hamal (MR) c.s. vervangt het woord “stemvolmachten” in de voorgestelde tekst telkens door “volmachten” (DOC 1334/006).

Punt F/1 (nieuw punt G)

Amendement nr. 19 (DOC 52 1334/004) van mevrouw *Carina Van Cauter (Open Vld)* c.s. voegt in paragraaf 6, eerste lid, tussen de woorden “mede-eigenaars” en “genomen”, de woorden “op het ogenblik van de stemming” in.

Deze woorden zijn een verduidelijking die van belang kan zijn in gevallen waar bepaalde mede-eigenaars wel aanwezig waren bij het begin of in de loop van de vergadering, maar er niet meer zijn op het moment dat er moet worden gestemd. De vereiste volstreekte meerderheid van stemmen moet dus worden berekend op het ogenblik dat er effectief wordt gestemd.

le cas d'un séjour à l'étranger, par exemple (DOC 52 1334/006).

M. Olivier Hamal (MR) fait observer que la procuration reste valable si une deuxième assemblée générale est organisée après le report d'une première assemblée générale pour absence de quorum.

Point F

M. Olivier Hamal (MR) présente un amendement n° 18 (DOC 52 1334/004) tendant à remplacer l'alinéa 1^{er} de l'article 577-6, § 5, proposé par ce qui suit:

“Nul ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.”

L'intervenant justifie son amendement en renvoyant aux observations formulées au cours des auditions. L'amendement s'inspire du droit français. Le nombre de procurations est limité à trois par mandataire. On peut cependant dépasser ce nombre, si l'ensemble des droits de vote émis par le mandataire ne dépasse pas 10%.

La situation des petites copropriétés comme celles des grandes est donc envisagée par cette solution.

M. Olivier Hamal (MR) et consorts présentent un sous-amendement n° 47 (DOC 52 1334/006) tendant à remplacer chaque fois, dans le texte proposé, les mots “délégations de vote” par le mot “procurations”.

Point F/1 (nouveau point G)

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) et consorts présente un amendement n° 19 (DOC 52 1334/004) tendant, dans le § 6, alinéa 1^{er}, à insérer les mots “au moment du vote” entre les mots “copropriétaires présents ou représentés” et les mots “, sauf si la loi ou les statuts”.

L'insertion de ces mots permet une clarification qui peut avoir son importance dans les cas où certains copropriétaires étaient bien présents au début ou au cours de la réunion, mais plus au moment du vote. La majorité absolue des voix doit donc être calculée au moment effectif du vote.

Punt G (*nieuw punt H*)

Amendement nr. 20 (DOC 52 1334/004) van de heer Olivier Hamal (MR) gaat in op een probleem dat door verschillende sprekers tijdens de hoorzittingen werd opgeworpen. Voor de indieners van het wetsvoorstel is het van belang dat de wet bepaalt wat er met de onthoudingen gebeurt om een einde te maken aan de rechtsonzekerheid die daarover bestaat.

Daarom wordt in het punt G), het voorgestelde artikel 577-6, § 6, tweede lid, vervangen door de volgende bepaling:

“Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.”

Het punt H van de voorgestelde tekst wordt het nieuwe punt I.

Het artikel wordt aangevuld met een punt J (zie *supra*, bespreking van artikel 4, punt C (*nieuw*))

Art. 6 (*nieuw art. 9*)

Dit artikel bevat verschillende bepalingen betreffende de raad voor mede-eigendom.

Nieuw punt A

Amendement nr. 104 (DOC 52 1334/010) van de heer Raf Terwingen (CD&V) voegt een nieuw punt in.

De indiener legt uit dat eigenaars bij de aankoop van een appartement op plan elkaar niet kennen op het ogenblik waarop de gemene delen dienen te worden opgeleverd. Zeer vaak is het een chaotische toestand en is de syndicus nog steeds diegene die door de promotor werd aangesteld en dus in eerste instantie gewerkt heeft voor de projectontwikkelaar.

Deze komt in het merendeel van de gevallen tussen bij de oplevering van de gemene delen en moet dus in feite de belangen van de mede-eigenaars verdedigen, tegen zijn eerste opdrachtgever in, waarvoor hij de kavels heeft verkocht.

Om die redenen wordt voorgesteld dat over de voorlopige en definitieve oplevering van de gemene delen moet beslist worden door de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

Point G (*nouveau point H*)

L'amendement n° 20 (DOC 52 1334/004) de M. Olivier Hamal (MR) tend à apporter une solution à un problème soulevé par différents orateurs au cours des auditions. Pour les auteurs de la proposition de loi, l'important est que la loi stipule le sort des abstentions pour faire cesser l'insécurité juridique planant autour d'elles.

L'amendement propose dès lors de remplacer, au point G), l'article 577-6, § 6, alinéa 2, proposé, par la disposition suivante:

“Les abstentions ne sont pas considérées comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.”

Le point H du texte proposé en devient le nouveau point I.

L'article est complété par un point J (voir *supra*, discussion de l'article 4, point C (*nouveau*))

Art. 6 (*nouvel art. 9*)

Cet article contient plusieurs dispositions concernant le conseil de copropriété.

Nouveau point A

L'amendement n° 104 (DOC 52 1334/010) de M. Raf Terwingen (CD&V) insère un nouveau point.

L'auteur expose que lors de l'achat d'un appartement sur plan, il arrive souvent que les propriétaires ne se connaissent pas au moment où la réception des parties communes doit avoir lieu. La situation est très souvent chaotique et le syndic reste toujours celui qui a été désigné par le promoteur et qui a travaillé en première instance pour lui.

Le syndic intervient dans la majeure partie des cas lors de la réception des parties communes et doit donc en fait défendre les intérêts des copropriétaires, contre son premier donneur d'ordre, pour lequel il a vendu les lots.

Pour ces raisons, il est proposé que l'assemblée générale décide de la réception provisoire et de la réception définitive des parties communes à la majorité des trois quarts des voix.

Punt A (nieuw punt B)

De heer Olivier Hamal (MR) stelt vast dat de bevoegdheden van de huidige raad van toezicht moeten aangepast worden. Deze raad moet niet het werk van de syndicus overnemen, wat op sommige plaatsen wel het geval is. Uit de getuigenissen, meer bepaald van de mede-eigenaars zelf, blijkt evenwel dat die raad in voorkomend geval de syndicus moet adviseren om tot een betere werking van de mede-eigendom te komen.

In de voorgestelde amendementen wordt met dat aspect rekening gehouden; de raad van beheer wordt voortaan "raad van mede-eigendom" genoemd, wat het voordeel heeft dat die benaming geen enkele connotatie inhoudt over de opdracht van die raad (amendement nr. 21, DOC 52 1334/004).

Subamendement nr. 58 (DOC 52 1334/006) licht de adviesverstrekking uit de taakomschrijving van de raad, dit ter voorkoming van conflicten aangaande de wijze waarop de taken van de raad van mede-eigendom moeten worden ingevuld, wordt de adviesverstrekking

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

Amendement nr. 87 (DOC 52 1334/007) van de heer Thierry Giet (PS) schrapt het nazicht van de boekhouding met van de mede-eigendom uit de taken van de syndicus aangezien die taak bij het nieuwe artikel 577-8/2.

Amendement nr. 50 van de heer Olivier Hamal (MR) corrigeert de grens van 20 kavels die oorspronkelijk in de tekst was vooropgesteld (DOC 52 1334/006). Zo lijkt het niet wenselijk om een raad op te richten indien het merendeel van de kavels uit garages of parkeerplaatsen bestaat. Het amendement strekt er bijgevolg toe dat kavels die louter uit garages of parkeerplaatsen bestaan niet meegerekend worden voor het bepalen van de grens van 20 kavels.

Punt B (nieuw punt C)

Amendement nr. 22 van mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) betreft een technische correctie (DOC 52 1334/004). De woorden "over het bedrag" ontbreken in de Nederlandse tekst.

Point A (nouveau point B)

M. Olivier Hamal (MR) constate que les compétences de l'actuel conseil de surveillance doivent être adaptées. Ce conseil ne doit pas se substituer au syndic comme cela se fait à certains endroits. Cependant, il ressort des témoignages, en particulier des copropriétaires, que ce conseil doit, le cas échéant, conseiller le syndic pour que la copropriété fonctionne mieux.

Les amendements proposés en tiennent compte. Le "conseil de gérance" est rebaptisé "conseil de copropriété", ce qui a le mérite de ne porter aucune connotation par rapport à son rôle éventuel (amendement n° 21, DOC 52 1334/004).

Le sous-amendement n° 58 (DOC 52 1334/006) de Mme Clotilde Nyssens (cdH) prévoit de retirer la tâche de "conseiller" de la description des tâches du conseil afin d'éviter les conflits dans l'interprétation des rôles du conseil de copropriété.

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.

L'amendement n° 87 (DOC 52 1334/007) de M. Thierry Giet (PS) exclut la vérification de la comptabilité de la copropriété des missions du syndic, car cette tâche est dévolue au vérificateur aux comptes par le nouvel article 577-8/2.

L'amendement n° 50 (DOC 52 1334/006) de M. Olivier Hamal (MR) corrige la limite de vingt lots initialement proposée dans le texte. Il le lui semble pas souhaitable de créer un conseil si la majorité des lots sont constitués de garages ou de parkings. L'amendement exclut dès lors la prise en compte des lots constitués uniquement de garages ou de parkings pour la fixation de la limite des vingt lots.

Point B (nouveau point C)

L'amendement n° 22 de Mme Carina Van Cauter (Open Vld) apporte une correction technique (DOC 52 1334/004). Les mots "over het bedrag" ont été oubliés dans le texte néerlandais.

Nieuw punt D

Amendement nr. 23 (DOC 52 1334/004) van hetzelfde lid beoogt de aanvulling van paragraaf 3 met volgende bepaling:

“Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de hierdoor noodzakelijk geworden wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.”.

De indienster legt uit dat dergelijke aanpassing automatisch ook een wijziging van de verdeling van de aandelen tot gevolg heeft. Deze wijziging dient nu echter met unanimitéit te worden aangenomen.

Subamendement nr. 90 van de heer *Thierry Giet (PS)* (DOC 52 1334/007) corrigeert de tekst. Immers niet alle werkzaamheden of daden van beschikking waartoe de algemene vergadering beslist brengen een wijziging van de verdeling van de aandelen mee. Het subamendement voegt de woorden *“ingeval zulks noodzakelijk zou zijn”* toe.

Nouveau point D

L'amendement n° 23 (DOC 52 1334/004) du même membre vise à compléter le paragraphe 3 par la disposition suivante:

“Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification rendue ainsi nécessaire de la répartition des quotes-parts de la copropriété”.

L'auteur explique que cette adaptation entraîne automatiquement une modification de la répartition des quotes-parts. Toutefois, cette modification doit désormais être adoptée à l'unanimité.

Le sous-amendement n° 90 de *M. Thierry Giet (PS)* (DOC 52 1334/007) corrige ce texte. En effet, les travaux ou actes de disposition décidés par l'assemblée générale n'entraînent pas toujours une modification dans la répartition des quotes-parts de droits. Son sous-amendement ajoute les mots *“dans les cas où cette modification serait nécessaire”*.

Art. 7 (nieuw artikel 10)

Dit artikel wijzigt artikel 577-8 van het Burgerlijk Wetboek en handelt over het statuut en de opdrachten van de syndicus.

Punt A/1 (nieuw punt A)

Amendement nr. 51 van de heer Olivier Hamal (MR) c.s. (DOC 52 1334/006) stelt dat de bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars moeten worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Punt A (nieuw punt B)

De amendementen nrs. 24 van de heer Raf Terwingen (CD&V) en 25 van mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) verbeteren zowel de regels die gelden bij het beëindigen van het mandaat als de regels die toegepast worden bij de aanvang van het mandaat van de nieuwe syndicus (DOC 52 1334/004, toelichtingen, blz 17 en 18).

Subamendement nr. 61 van de heer Raf Terwingen (CD&V) (DOC 52 1334/006) stemt overeen met de bij amendement nr. 24/1 voorgestelde tekst maar voegt het woord "initiële" toe.

Subamendement nr. 92 van de heer Thierry Giet (PS) komt hierop terug. Het is niet duidelijk of alleen het initiële mandaat een looptijd heeft van maximaal drie jaar dan wel of elk opeenvolgend mandaat van de syndicus maximaal drie jaar mag beslaan, aldus *mevrouw Valérie Déom (PS)* (DOC 52 1334/007).

Amendement nr. 24/1 blijft bijgevolg ongewijzigd.

Punt A/1 (nieuw punt J)

De heer Raf Terwingen (CD&V) stelt in amendement nr. 24/2 voor om de syndicus bijkomende verplichtingen op te leggen bij het einde van zijn mandaat.

De voorgestelde bepaling luidt als volgt:

"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 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 reke-

Art. 7 (nouvel article 10)

Cet article modifie l'article 577-8 du Code civil en ce qui concerne le statut et des missions du syndic.

Point A/1 (nouveau point A)

L'amendement n° 51 de *M. Olivier Hamal (MR) et consorts* (DOC 52 1334/006) prévoit que les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent être reprises dans un contrat écrit.

Point A (nouveau point B)

Les amendements n°s 24 (de *M. Raf Terwingen (CD&V)*) et 25 (de *Mme Carina Van Cauter (Open Vld)*) améliorent tant les règles applicables à la fin du mandat que les règles à respecter lors de la prise du mandat du nouveau syndic (DOC 52 1334/004, justifications, p. 17 et 18).

Le sous-amendement n° 61 de M. Raf Terwingen (CD&V) (DOC 52 1334/006) reprend le texte proposé par l'amendement n° 24/1, mais y ajoute le mot "initial".

Le sous-amendement n° 92 de M. Thierry Giet (PS) revient sur cette problématique. Selon *Mme Valérie Déom (PS)*, l'on ne sait trop si seul le mandat initial aura une durée maximum de trois ans ou si chacun des mandats successifs du syndic ne peut dépasser trois ans (DOC 52 1334/007).

L'amendement n° 24/1 reste par conséquent inchangé.

Point A/1 (nouveau point J)

M. Raf Terwingen (CD&V) propose d'imposer, dans l'amendement n° 24/2, de nouvelles obligations au syndic à la fin de son mandat.

La disposition proposée est rédigée comme 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

ningen 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.” (DOC 52 1334/006).

Subamendement nr. 62 van dezelfde indiener verplaatst deze tekst naar artikel 577-8, § 4, 9° dat over de bevoegdheden van de syndicus handelt. (zie ook verantwoording, DOC 52 1334/006, blz. 10).

In de aangenomen tekst wordt deze bepaling opgenomen onder punt J.

Punt B (vervalt)

Amendement nr. 25 van mevrouw Carina Van Cauter (*Open Vld*) c.s. wordt ingetrokken (DOC 52 1334/004).

Hetzelfde lid dient *amendement nr. 79* in (DOC 52 1334/006) waarin voorgesteld wordt om terug te keren naar de huidige wettekst.

Nieuw punt C

Amendement nr. 80 van mevrouw Carina Van Cauter (*Open Vld*) c.s. beoogt de woorden “na de aanstelling of benoeming (paragraaf 2) te vervangen door de woorden “te rekenen van de aanvangsdatum van zijn opdracht”.

De indienst erop wijst dat de opdracht van de syndicus niet steeds aanvat op het ogenblik dat hij benoemd wordt. Het gebeurt vaak dat 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. Het amendement houdt met dit gegeven rekening (DOC 52 1334/006).

In de juridische nota, die werd opgesteld met het oog op de eindstemming, wordt het volgende opgemerkt:

“Artikel 13, B, vervangt, in artikel 577-10, § 3, eerste lid, de woorden “*op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars*” / “*au siège de l’association des copropriétaires*” door de woorden “*in de woning (men leze: “op de woonplaats”) of op de maatschappelijke zetel van de syndicus*” / “*au domicile ou siège social du syndic*”;

In dezelfde zin passe men artikel 577-8, § 2, tweede lid, aan, luidens hetwelk het register met de beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd op de zetel van de vereniging”.

dans les comptes financiers de la copropriété. Cette obligation doit être respectée dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat.”. (DOC 52 1334/006).

Le sous-amendement n° 62 du même auteur déplace ce texte vers l’article 577-8, § 4, 9°, qui a trait aux compétences du syndic (voir aussi la justification, DOC 52 1334/006, p. 10).

Dans le texte adopté, cette disposition figure au point J.

Point B (supprimé)

L’amendement n° 25 de Mme Carina Van Cauter (*Open Vld*) et consorts est retiré (DOC 52 1334/004).

La même membre présente un amendement (n° 79 - DOC 52 1334/006) qui propose de revenir au texte de loi actuel.

Nouveau point C

L’amendement n° 80 de Mme Carina Van Cauter (*Open Vld*) et consorts tend à remplacer les mots “de celle-ci” (§ 2) par les mots “à dater de la prise de cours de sa mission”.

L’auteur précise que la mission du syndic ne prend pas toujours cours au moment de sa nomination. Il n’est pas rare que le syndic soit nommé par l’assemblée générale, mais que sa mission ne débute que le trimestre suivant. L’on souhaite en effet que le syndic en partance finisse sa mission à la fin d’un trimestre comptable. L’amendement tient compte de cette donnée (DOC 52 1334/006).

Dans la note juridique qui a été rédigée en vue du vote final, il est fait observer ce qui suit:

“L’article 13, B, remplace, dans l’article 577-10, § 3, alinéa 1er, les mots “au siège de l’association des copropriétaires” / “*op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars*” par les mots “au domicile ou siège social du syndic” / “*in de woning (lire: “op de woonplaats”) of op de maatschappelijke zetel van de syndicus*”;

Il y aurait lieu d’adapter dans le même sens l’article 577-8, § 2, alinéa 2, aux termes duquel le registre des décisions de l’assemblée générale peut être consulté au siège de l’association.”

De commissie stemt met deze opmerking in en past paragraaf 2 in die zin aan.

Punt B/1 (*nieuw punt D*)

Amendement nr. 26 van mevrouw *Carina Van Cauter (Open Vld)* c.s. betreft de mogelijkheid dat de algemene vergadering samengeroepen wordt door mede-eigenaars die een vijfde van de aandelen bezitten (DOC 52 1334/004).

Punt C (*nieuw punt E*)

Amendement nr. 28 (DOC 52 1334/004) handelt over de bijeenroeping van de algemene vergadering. *De heer Raf Terwingen (CD&V)* legt uit dat het de bedoeling is om die bijeenroeping zo goedkoop en efficiënt mogelijk te laten verlopen. In principe is een aangetekende brief vereist maar ook een kennisgeving per elektronische post is mogelijk voor zover de bestemming daarmee heeft ingestemd.

Amendement nr. 66 van dezelfde indiener betreft een tekstcorrectie (het woord vraagpunt wordt vervangen door "punt", DOC 52 1334/006).

Punt C (*nieuw punt F*)

Amendement nr. 27 wijzigt de benaming van de "raad van toezicht" in "raad van mede-eigendom" (amendement van mevrouw *Clotilde Nyssens (cdH)*, zie verantwoording DOC 52 1334/004, blz. 19).

Amendement nr. 59 van mevrouw *Clotilde Nyssens (cdH)* heeft dezelfde draagwijdte, maar de verantwoording werd uitgebreid (DOC 52 1334/006, blz. 8).

Amendement nr. 52 van de heer *Olivier Hamal (MR)* c.s. beoogt de woorden "de stukken ter staving van de kosten alsook" (in § 4, 1°, 2) te laten wegvallen.

Bij de bijeenroeping van een algemene vergadering hebben de mede-eigenaars er in de eerste plaats belang bij dat ze toegang hebben tot de documenten in verband met de agendapunten. Het is niet opportuun 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, 1°. Elke mede-eigenaar heeft op grond van die bepaling recht op algemene toegang tot de documenten.

La commission souscrit à cette observation et adapte le paragraphe 2 dans ce sens.

Point B/1 (*nouveau point D*)

M. Carina Van Cauter (Open Vld) et consorts présentent un amendement n° 26 (DOC 52 1334/006) qui prévoit la possibilité pour des copropriétaires, qui détiennent au moins un cinquième des quotes-parts, de convoquer l'assemblée générale.

Point C (*nouveau point E*)

L'amendement n° 28 (DOC 52 1334/004) concerne la convocation de l'assemblée générale. *M. Raf Terwingen (CD&V)* explique que l'objectif est de veiller à ce que cette convocation soit aussi peu onéreuse et efficace que possible. En principe, l'envoi d'une lettre recommandée est requis, mais une notification par courrier électronique est également possible, pourvu que le destinataire ait marqué son accord.

L'amendement n° 66 (DOC 52 1334/006) du même auteur tend à apporter une correction de texte (et à remplacer les mots "chacune des questions soumises" par les mots "chacun des points soumis").

Point C (*nouveau point F*)

L'amendement n° 27 tend à remplacer la dénomination "conseil de surveillance" par la dénomination "conseil de copropriété" (amendement de *Mme Clotilde Nyssens (cdH)*, voir justification DOC 52/1334/004, p. 19).

L'amendement n° 59 de *Mme Clotilde Nyssens (cdH)* a la même portée, mais la justification en a été étendue (DOC 52 1334/006, p. 8).

M. Olivier Hamal (MR) et consorts présentent un amendement n° 52 tendant à supprimer les mots "des pièces justificatives des charges et" (dans le § 4, 1°, 2).

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 opportuun 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, 1°.

Punt E (*nieuw punt G*)

Amendement nr. 29 van de heer Olivier Hamal (MR) c.s. (DOC 52 1334/004) betreft de notulen van de algemene vergadering. Voortaan zullen alleen nog de namen vermeld worden van de mede-eigenaars die tegen gestemd hebben en die zich onthouden hebben.

Amendement nr. 54 van dezelfde indiener (DOC 52 1334/006) stelt een andere tekst voor. Het voorgestelde punt E zou tot verwarring kunnen leiden, daarom wordt een nieuwe bepaling voorgesteld die luidt als volgt:

“(…) § 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.”

De vertegenwoordiger van de minister stelt voor dat er bij het begin van elke algemene vergadering een secretaris zou aangewezen worden om de notulen op te stellen.

De heer Olivier Hamal (MR) is daar niet tegen gekant maar hij meent dat de syndicus de meest aangewezen persoon is om de notulen op te stellen.

Punt F wordt punt H in de aangenomen tekst.

Punt F/1 (*nieuw punt I*)

Amendement nr. 30 (DOC 52 1334/004) van *mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld)* verplicht de syndicus om twee afzonderlijke rekeningen te openen: een rekening voor het werkkapitaal en een rekening voor het reservekapitaal.

Mevrouw Zoë Genot (Ecolo-Groen!) vraagt of deze rekeningen het volledige vermogen bevatten. De *indienster* bevestigt dit.

De vertegenwoordiger van de minister merkt op dat het de syndicus, op basis van dit amendement, niet verboden is om een derde rekening te openen.

Als gevolg van deze vragen dient *mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) c.s.* amendement nr. 81 in dat meer duidelijkheid biedt (DOC 52 1334/006). Het amendement wordt verbeterd door amendement nr. 94 van *de heer Thierry Giet (PS)* (DOC 52 1334/007)

Point E (*nouveau point G*)

M. Olivier Hamal (MR) et consorts présentent un amendement (n° 29, DOC 52 1334/004) relatif au procès-verbal de l'assemblée générale. Désormais, seuls les noms des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenues seront encore mentionnés.

Les mêmes auteurs présentent un autre amendement (n° 54, DOC 52 1334/006) qui tend à remplacer le texte existant par un nouveau texte. Le point E proposé pourrait porter à confusion. C'est pourquoi ils proposent une nouvelle disposition, rédigée comme suit:

“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.”

Le représentant du ministre propose qu'au début de chaque assemblée générale soit désigné un secrétaire chargé de rédiger le procès-verbal.

M. Olivier Hamal (MR) n'y est pas opposé mais il estime que le syndic est la personne la plus adéquate pour rédiger le procès-verbal.

Le point F devient le point H dans le texte adopté.

Point F/1 (*nouveau point I*)

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) présente un amendement n° 30 (DOC 52 1334/004) qui tend à obliger le syndic à ouvrir deux comptes séparés: un compte pour le fonds de roulement et un compte pour le fonds de réserve.

Mme Zoë Genot (Ecolo-Groen!) demande si ces comptes englobent l'ensemble du patrimoine. L'auteur répond par l'affirmative.

Le représentant du ministre observe que, sur la base de cet amendement, il n'est pas interdit au syndic d'ouvrir un troisième compte.

À la suite de ces questions, *Mme Van Cauter (Open Vld) et consorts* présentent un amendement n° 81 (DOC 52 1334/006) qui tend à clarifier la question. *M. Thierry Giet (PS)* présente un amendement (n° 94, DOC 52 1334/007) qui tend à corriger cet amendement.

Punt A/1 (amendement 62, zie *supra*) wordt punt J in de aangenomen tekst).

Punt G wordt punt K in de aangenomen tekst.

Punt H (*nieuw punt L*)

Amendement nr. 53 van de heer Olivier Hamal (MR) c.s. beoogt het recht op algemene toegang tot de documenten te verankeren. De mede-eigenaars hoeven zich dus niet te beperken tot de stukken die verband houden met agendapunten (DOC 52 1334/006).

Punt I (*nieuw punt M*)

Amendement nr. 31 (DOC 52 1334/004) handelt over de kostenramingen die gevraagd worden naar aanleiding van werken. Het stelt voor om geen welbepaald aantal kostenramingen meer op te leggen.

Mevrouw Marie-Christine Marghem (MR) legt uit dat voortaan "meerdere" kostenramingen moeten gevraagd worden, dus minstens twee en bij voorkeur meer.

Punten J tot M (*nieuw punt N*)

Met betrekking tot *amendement nr. 32 (DOC 52 1334/004)* legt *mevrouw Clotilde Nyssens (cdH)* uit dat het de bedoeling is om de omvang van de mede-eigendom als criterium te hanteren om de keuze voor een vereenvoudigde boekhouding te rechtvaardigen. Dit criterium is relevanter dan de vraag of de syndicus al dan beroepssyndicus is.

Subamendement nr. 48 van de heer Olivier Hamal (MR) preciseert dat kavels die louter uit garages of parkeerplaatsen bestaan niet in aanmerking komen voor het bepalen van de grens van twintig kavels (DOC 52 1334/006).

Amendement nr. 55 van de heer Olivier Hamal (MR) betreft een tekstaanpassing (zie DOC 52 1334/006, verantwoording blz. 6).

Amendement nr. 33 van mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) (DOC 52 1334/004) verplicht de syndicus om een jaarlijks een begrotingsraming op te stellen en aan de vereniging van mede-eigenaars voor te leggen.

Verschillende sprekers hebben daar bij de hoorzittingen voor gepleit.

Le point A/1 (amendement n° 62, cf. ci-dessus) devient le point J dans le texte adopté.

Le point G devient le point K dans le texte adopté.

Point H (*nouveau point L*)

M. Olivier Hamal (MR) et consorts présentent un amendement n° 53 (DOC 52 1334/006) qui tend à consacrer le droit d'accès général aux documents. Les copropriétaires ne doivent donc pas se limiter aux documents qui concernent les points inscrits à l'ordre du jour.

Point I (*nouveau point M*)

M. Olivier Hamal (MR) et consorts présentent un amendement n° 31 (DOC 52 1334/004) relatif aux devis qui sont demandés à l'occasion de travaux. Cet amendement tend à ne plus imposer un nombre déterminé de devis.

Mme Marie-Christine Marghem (MR) explique qu'il faudra désormais demander une "pluralité" de devis, donc au moins deux et de préférence davantage.

Points J à M (*nouveau point N*)

En ce qui concerne l'*amendement n° 32 (DOC 52 1334/004)*, *Mme Clotilde Nyssens (cdH)* explique que l'objectif est d'utiliser la taille des copropriétés comme critère pour justifier le choix d'une comptabilité simplifiée. Ce critère est plus pertinent que la question de savoir si le syndic est ou non professionnel.

Le *sous-amendement n° 48* de *M. Olivier Hamal (MR)* précise que la limite des vingt lots exclut la prise en compte de lots constitués uniquement de garages ou de parkings (DOC 52 1334/006).

L'*amendement n° 55* de *M. Olivier Hamal (MR)* concerne une adaptation de texte (voir DOC 52 1334/006, justification p. 6).

L'*amendement n° 33* de *Mme Clotilde Nyssens (cdH)* (DOC 52 1334/004) oblige le syndic à établir chaque année un budget prévisionnel et à le soumettre à l'association des copropriétaires.

Différents intervenants ont plaidé en ce sens lors des auditions.

Mevrouw Mia De Schamphelaere (CD&V), voorzitter wil weten of die raming ook rekening dient te houden met grote werken die over meerdere jaren lopen.

Mevrouw Clotilde Nyssens (cdH), indienster van het amendement antwoordt bevestigend.

Art. 8 (*nieuw art. 11*)

Dit artikel gaat over de raad van toezicht.

Amendement nr. 34 (DOC 52 1334/004) wijzigt de benaming van deze raad. *Mevrouw Clotilde Nyssens (cdH)* verwijst allereerst naar de opmerkingen die tijdens de hoorzittingen werden gemaakt. De sprekers wezen erop dat de raad het werk van de syndicus niet in diens plaats moet doen. Uit de getuigenissen, meer bepaald van de mede-eigenaars zelf, blijkt dat die raad in voorkomend geval de syndicus moet adviseren om tot een betere werking van de mede-eigendom te komen.

In de voorgestelde amendementen wordt met dat aspect rekening gehouden. De raad van beheer heet voortaan "raad van mede-eigendom". Die benaming houdt geen verwijzing in naar de eventuele rol van de raad.

Voorts wordt de rol van de raad van mede-eigendom verruimd met een adviserende functie ten opzichte van de syndicus. Ook mag de algemene vergadering beslissen andere opdrachten te geven aan de raad van mede-eigendom, afhankelijk van de behoeften en de desiderata van elke mede-eigendom.

De heer Olivier Hamal (MR) en mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) dienen respectievelijk de *subamendementen nrs. 49 en 60* in (DOC 52 1334/006).

Subamendement nr. 49 strekt ertoe te vermelden dat parkeerplaatsen en garages uitgesloten worden bij het berekenen van het criterium om tot de oprichting van een raad van mede-eigendom over te gaan.

Amendement nr. 60 licht de adviesverstrekking uit de taakomschrijving van de raad, zulks om conflicten te vermijden.

Met het amendement beoogt mevrouw Nyssens tevens de mogelijkheid te behouden dat de algemene vergadering bepaalde opdrachten aan de raad van mede-eigendom toewijst: 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

Mme Mia De Schamphelaere (CD&V), présidente, souhaiterait savoir si cette estimation doit également tenir compte des grands travaux qui durent plusieurs années.

Mme Clotilde Nyssens (cdH), auteur de l'amendement, répond par l'affirmative.

Art. 8 (*nouvel art. 11*)

Cet article traite du conseil de surveillance.

L'amendement n° 34 (DOC 52 1334/004) modifie l'appellation de ce conseil. *Mme Clotilde Nyssens (cdH)* se réfère tout d'abord aux observations formulées au cours des auditions. Les intervenants avaient fait observer que le conseil ne devait pas faire le travail du syndic à sa place. Cependant, il ressort des témoignages, et en particulier des copropriétaires eux-mêmes, que ce conseil peut être amené à donner des conseils au syndic pour assurer un meilleur fonctionnement de la copropriété.

Dans les amendements proposés, il est tenu compte de cet aspect. Le conseil de gestion s'appelle dorénavant "conseil de copropriété". Cette appellation ne contient aucune référence au rôle éventuel du conseil.

Par ailleurs, le rôle du conseil de copropriété est étendu à une fonction consultative à l'égard du syndic. L'assemblée générale peut également décider de confier d'autres missions au conseil de copropriété, selon les besoins et desiderata de chaque copropriété.

M. Olivier Hamal (MR) et Mme Clotilde Nyssens (cdH) présentent respectivement les *sous-amendements n°s 49 et 60* (DOC 52 1334/006).

Le sous-amendement n° 49 vise à mentionner que les parkings et garages sont exclus lors du calcul du critère appliqué en vue de la création d'un conseil de copropriété.

L'amendement n° 60 retire de la description de la mission du conseil la tâche de "conseiller", et ce, dans le but d'éviter des conflits.

Par le biais de cet amendement, Mme Nyssens entend également maintenir la possibilité pour l'assemblée générale de déléguer certaines missions au conseil de copropriété: 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. Les missions ou délégations visées devront être précisément détaillées lors de leur soumission au

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.

Amendement nr. 88 van de heer Thierry Giet (PS) (DOC 52 1334/007) houdt rekening met de bepaling van artikel 577/8-2: het nazicht van de taken van de syndicus in verband met de boekhouding van de mede-eigendom kan bijgevolg worden uitgesloten.

Art. 9 (*nieuw art. 12*)

Amendement nr 56 van de heer Olivier Hamal (MR) (DOC 52 1334/006) preciseert de taken van de verificateur. De tekst dient met deze bepaling te worden aangevuld.

Art. 10 (*nieuw art. 13*)

Punt A

Dit artikel handelt over “rechten die voortvloeien uit de eigendom van het onroerend goed”. De vereniging van mede-eigenaars heeft het recht om, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars op te treden met het oog op de vrijwaring van deze rechten. Deze formulering is tegelijk te ruim en te beperkt. Ze is te ruim in de zin dat het onroerend goed moet begrepen worden als zowel het privaatief deel als de gemeenschappelijke delen.

Amendement nr. 35 van mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) past het artikel aan. Omwille van wat is bepaald in het laatste lid van artikel 577-9, § 1, (iedere mede-eigenaar kan alle rechtsoverdrachten alleen instellen betreffende zijn kavel) is het raadzaam – om alle misverstanden te vermijden – in het tweede en derde lid expliciet te vermelden dat het enkel om de gemeenschappelijke delen gaat. De verwoording is te beperkt omdat de rechten die men op het oog heeft, alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op, of het beheer van de gemeenschappelijke delen, omvatten. Daarnaast komt de bepaling dat de syndicus de afzonderlijke mede-eigenaars op de hoogte moet brengen van gebeurlijke rechtsoverdrachten die tegen of door de vereniging van mede-eigenaars zijn ingesteld, de transparantie van de werking van de mede-eigendom ten goede.

De vertegenwoordiger van de minister vraagt of dit amendement ruimer is dan de oorspronkelijke tekst.

vote de l'assemblée générale, qui devra les adopter à une majorité qualifiée des trois quarts des voix.

Enfin, ces missions auront une durée spécifique, qui ne pourra excéder un an.

L'amendement n° 88 de M. Thierry Giet (PS) (DOC 52 1334/007) tient compte de la disposition de l'article 577/8-2: la vérification des missions du syndic relatives à la comptabilité de la copropriété peut par conséquent être exclue.

Art. 9 (*nouvel art. 12*)

L'amendement n° 56 de M. Olivier Hamal (MR) (DOC 52 1334/006) précise les missions du vérificateur. Il convient de compléter le texte par cette disposition.

Art. 10 (*nouvel art. 13*)

Point A

Cet article concerne “les droits qui découlent de la propriété du bien immobilier”. L'association des copropriétaires est en droit d'agir, conjointement ou non, avec un ou plusieurs copropriétaires en vue de la sauvegarde de ces droits. Cette formulation est à la fois trop large et trop restrictive. Elle est trop large dans le sens où le bien immobilier doit être compris comme incluant tant la partie privative que les parties communes.

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) présente un amendement n° 35 tendant à adapter cet article. Compte tenu des dispositions du dernier alinéa de l'article 577-9, § 1^{er} (tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot), il s'indique, pour éviter tout malentendu, de mentionner explicitement, dans les alinéas 2 et 3, qu'il ne s'agit que des parties communes. La formulation est trop restrictive parce que les droits visés comprennent tous les droits afférents à l'exercice, la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels ou pour la gestion des parties communes. La disposition suivante, qui prévoit que le syndic doit informer les copropriétaires individuels des actions occasionnelles intentées contre ou par l'association de copropriétaires, favorise la transparence et le bon fonctionnement de la copropriété.

Le représentant du ministre demande si la portée de cet amendement va au-delà de celle du texte initial.

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) antwoordt dat het amendement alleen een verduidelijking op het oog heeft.

Amendement nr. 36 (DOC 52 1334/004) van mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) beoogt bijkomende wijzigingen. Met betrekking tot de bevoegdheid van de syndicus om in rechte op te treden wordt bepaald dat de syndicus geen voorafgaande toestemming moet hebben van de algemene vergadering. Dit amendement geeft gevolg aan opmerkingen gemaakt tijdens de hoorzittingen.

Punt B geeft geen aanleiding tot bespreking.

Punt C

Amendement nr 37 van mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) betreft de betaling van de proceskosten. De laatste zin van § 8 luidt als volgt: *“Als de vordering gedeeltelijk gegrond is, doet de rechter uitspraak over de verdeling.”*. Dit betekent dat de rechter op zelfstandige wijze de omslag doet in het geval de mede-eigenaar en de vereniging elk deels in het gelijk zijn gesteld. Door de nieuwe formulering wordt de omslag bepaald in functie van de omslag in de proceskosten zelf, die de rechter overeenkomstig artikel 1017, derde lid van het Gerechtelijk Wetboek steeds moet doen.

De vertegenwoordiger van de minister vraagt waarom het onderscheid gemaakt wordt tussen “geheel” en “gedeeltelijk” gegrond. Stel, een mede-eigenaar dient een eis in voor 30 000 euro en de eis wordt gegrond verklaard voor 20 000 euro, dan betekent zulks dat hij in het gelijk gesteld werd.

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) antwoordt dat de rechter dan zal oordelen of de eiser ook in dat geval volledig vrijgesteld wordt van de procedurekosten (zoals bepaald in het Gerechtelijk Wetboek) en de proceskosten (waaronder onder meer de kosten voor rechtsbijstand).

Zij dient vervolgens *subamendement nr. 82* in (DOC 52 1334/006) dat als volgt luidt:

“Als de vordering gedeeltelijk gegrond is, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de kosten, zoals bedoeld in artikel 1018 van het Gerechtelijk Wetboek, van de vereniging van mede-eigenaars die met toepassing van artikel 1017, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.”

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) répond que l'amendement vise uniquement à apporter une clarification.

L'amendement n° 36 (DOC 52 1334/004) de Mme Clotilde Nyssens (cdH) tend à apporter d'autres modifications. En ce qui concerne la compétence du syndic d'agir en justice, il est prévu que le syndic ne doit pas obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale. Cet amendement donne suite aux observations formulées au cours des auditions.

Le point B ne donne lieu à aucune discussion.

Point C

L'amendement n° 37 de Mme Carina Van Cauter (Open Vld) concerne le paiement des frais de procédure. La dernière phrase du § 8 est rédigée comme suit: *“Lorsque la prétention est partiellement fondée, le juge statue sur la répartition.”*. Cela signifie que le juge fixe de manière indépendante la répartition des frais au cas où le copropriétaire et l'association obtiennent chacun partiellement gain de cause. La nouvelle formulation détermine la répartition en fonction de la répartition des dépens eux-mêmes, que le juge doit, de toute façon, déterminer conformément à l'article 1017, alinéa 3, du Code judiciaire.

Le représentant du ministre demande pourquoi il est opéré une distinction entre “partiellement” et “entièrement” fondée. Imaginons qu'un copropriétaire introduise une demande pour 30 000 euros et que la demande soit déclarée fondée pour 20 000 euros, cela signifie donc qu'il a obtenu gain de cause.

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) répond que le juge décidera alors si le demandeur est également, dans ce cas, entièrement dispensé des frais de procédure (comme le prévoit le Code judiciaire) et des frais de justice (parmi lesquels, entre autres, les frais d'assistance juridique).

Elle présente ensuite un *sous-amendement n° 82* (DOC 52 1334/006) rédigé comme 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 l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire.”

Art. 11 (*nieuw art. 14*)

Het artikel wijzigt artikel 577-10 van het Burgerlijk Wetboek.

Punt A

De heer Raf Terwingen (CD&V) stelt amendement nr. 38 en subamendement nr. 63 voor (DOC 52 1334/004).

Deze amendementen bepalen dat “elk lid van de vereniging van mede-eigenaars verplicht is om zijn adresveranderingen of wijzigingen in het zakenrechtelijk statuut van het privatieve deel onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn”.

Punt B geef geen aanleiding tot bespreking.

Nieuw punt C

Amendement nr 67 van de heer Raf Terwingen (CD&V) vult de voorgestelde tekst aan met de volgende bepaling:

“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.” (DOC 52 1334/006).”

Nieuw punt D

D. Als gevolg van de invoeging van artikel 1/1, heeft de commissie tijdens de vergadering die was bijeengeroepen met het oog op de stemming over het geheel, eenparig beslist tot een bijkomende wijziging in paragraaf 4, vierde lid, waar het woord gebouw dient vervangen te worden door het woord “onroerend goed”.

Nieuw punt E

Amendement nr. 68 van de heer Raf Terwingen (CD&V) (DOC 52 1334/006) vult het artikel aan 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.”.”

Art. 11 (*nouvel art. 14*)

L'article modifie l'article 577-10 du Code civil.

Point A

M. Raf Terwingen (CD&V) présente un amendement n° 38 et un sous-amendement n°63 (DOC 52 1334/004).

Aux termes de ces amendements, “Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières”.

Le point B ne donne lieu à aucune discussion.

Nouveau point C

L'amendement n° 67 de M. Raf Terwingen (CD&V) complète le texte proposé par la disposition suivante:

“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.”.(DOC 52 1334/006).

Nouveau point D

D. Par suite de l'insertion de l'article 1/1, la commission a décidé à l'unanimité, au cours de la réunion convoquée pour le vote sur l'ensemble, d'apporter une modification supplémentaire dans le texte néerlandais du paragraphe 4, alinéa 4, où le mot “gebouw” doit être remplacé par les mots “onroerend goed”.

Nouveau point E

L'amendement n° 68 de M. Raf Terwingen (CD&V) (DOC 52 1334/006) complète l'article par ce qui 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.”.

Artikel 12 (*nieuw artikel 15*)

Dit artikel wijzigt artikel 577-11 dat handelt over de eigendomsoverdracht.

Eerste bespreking

Amendement nr. 39 (DOC 52 1334/004) van mevrouw Carina Van Cauter (*Open Vld*) beoogt een aanvulling van paragraaf 1, eerste lid dat een opsomming geeft van de elementen die notaris bij eigendomsoverdracht van een kavel aan de syndicus dient te vragen. Het amendement bepaalt dat ook de vaststaande schulden van alle aard die aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd zijn, dienen te worden meegedeeld door de partij die de eigendom overdraagt.

Amendement nr. 40 (DOC 52 1334/004) van mevrouw Carina Van Cauter (*Open Vld*) bepaalt dat de notaris op het ogenblik dat de akte overgeschreven wordt (dit is het ogenblik waarop de notaris de akte aanbiedt) de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar (en de naam van de eigenaar die de eigendom afstaat) aan de syndicus moet doorgeven.

Amendement nr. 41 (van mevrouw Carina Van Cauter (*Open Vld*), DOC 52 1334/004) voegt in de voorgestelde § 1/2 het woord “ de tussenpersoon” toe.

Naast de mensen uit de sector, zoals de notaris, 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 dit te doen op het vroegst mogelijke tijdstip, vandaar de toevoeging dat het moet gaan om de onderhandse verkoopovereenkomst.

De subamendementen nrs 69 en 70 van de heer Raf Terwingen (*CD&V*) (DOC 52 1334/006) stellen een aantal technische verbeteringen voor.

Tweede bespreking

Tijdens een tweede bespreking worden de amendementen nrs. 69, 70, 39, 40 en 41 ingetrokken.

Het artikel wordt volledig vervangen door *amendement nr. 85* van mevrouw Carina Van Cauter (*Open Vld*) c.s. (DOC 52 1334/006).

Het lid verwijst naar de uitgebreide schriftelijke verantwoording bij het amendement.

Mevrouw Valérie Déom (*PS*) dient daarop de subamendementen nrs. 101, 102 en 103 in (DOC 52

Article 12 (*nouvel article 15*)

Cet article modifie l'article 577-11 qui traite de la transmission de propriété.

Première discussion

L'amendement n° 39 (DOC 52 1334/004) de Mme Carina Van Cauter (*Open Vld*) tend à compléter le § 1^{er}, alinéa 1^{er}, qui énumère les éléments que le notaire est tenu de demander au syndic en cas de transmission de propriété d'un lot. L'amendement précise également que les dettes certaines de toute nature dues à l'association des copropriétaires doivent être communiquées par la partie qui cède la propriété.

L'amendement n° 40 (DOC 52 1334/004) de Mme Carina Van Cauter (*Open Vld*) prévoit que le notaire est tenu, au moment de la transcription de l'acte (c'est-à-dire au moment où le notaire présente l'acte), de communiquer au syndic les coordonnées du nouveau propriétaire (et le nom du propriétaire qui cède la propriété).

L'amendement n° 41 de Mme Carina Van Cauter (*Open Vld*) (DOC 52 1334/004), tend à ajouter, dans le §1^{er}/2 proposé, les mots “ou le vendeur”.

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.

Les sous-amendements n°s 69 et 70 de M. Raf Terwingen (*CD&V*) (DOC 52 1334/006) proposent une série d'améliorations techniques.

Second examen

Au cours d'un second examen, les amendements n°s 69, 70, 39, 40 et 41 sont retirés.

L'article est entièrement remplacé par l'amendement n° 85 de Mme Carina Van Cauter (*Open Vld*) et consorts (DOC 52 1334/006).

L'auteur renvoie à la justification écrite détaillée de l'amendement.

Mme Valérie Déom (*PS*) présente les sous-amendements n°s 101, 102 et 103 (DOC 52 1334/010) à cet

1334/010). Zij verwijst eveneens naar de schriftelijke verantwoording bij de amendementen.

In de nota van de Juridische Dienst die werd opgesteld met het oog op de eindstemming wordt volgende vraag gesteld:

In § 1^{er}, tweede lid, van de voorgestelde bepaling heerst onduidelijkheid, vooral door het gebruik van het woord “en” / “daarvan”. Moet de notaris de partijen de documenten bezorgen?

De heer Olivier Hamal (MR) antwoordt dat het verstrekken van informatie niet impliceert dat alle documenten moeten bezorgd worden.

Art. 13 (vervalt)

Amendement nr 42 van mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) (DOC 52 1334/004) betreft een tekstverbetering in het voorgestelde artikel 577-11/1.

Amendement nr. 83 van dezelfde indienster (DOC 52 1334/006) beoogt de weglating van dit artikel. Zij betoogt dat de materie van een voorrecht niet in het kader van dit voorstel dient te worden geregeld.

Art. 16 (nieuw)

Naar aanleiding van de eindstemming en als gevolg van de nota van de Juridische Dienst heeft de commissie beslist om dit bijkomende artikel in te voegen, dat voortvloeit uit de stemming van artikel 1/1.

Het strekt ertoe de woorden “gebouw of groep van gebouwen” te vervangen door de woorden “onroerend goed of groep van onroerende goederen”.

Art. 17 (nieuw)

Amendement nr. 43 (DOC 52 1334/004) van *mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld)* maakt van de gelegenheid gebruik om een gedateerde verwijzing in artikel 577-13, aan te passen.

Amendement nr. 84 van mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) (DOC 52 1334/006) verbetert amendement nr. 43.

Art. 18 (nieuw)

De heer Olivier Hamal (MR) dient *amendement nr. 99* in dat de overgangsmaatregelen vaststelt (DOC 52 1334/008).

amendement. Elle renvoie également à la justification écrite de ces amendements.

Dans la note du service juridique qui a été rédigée en vue du vote final, la question suivante est posée:

Dans la disposition proposée, § 1^{er}, l’alinéa 2 manque de clarté, surtout du fait de l’emploi du mot “en” / “daarvan”. Le notaire doit-il transmettre les documents aux parties?

M. Olivier Hamal (MR) répond que le fait de fournir des informations n’implique pas que tous les documents doivent être transmis.

Art. 13 (abrogé)

L’amendement n° 42 de Mme Carina Van Cauter (Open Vld) (DOC 52 1334/004) concerne une amélioration du texte de l’article 577-11/1 proposé.

L’amendement n° 83 du même auteur (DOC 52 1334/006) tend à supprimer cet article. Elle argumente que la matière du privilège ne doit pas être réglée dans le cadre de la proposition de loi à l’examen.

Art. 16 (nouveau)

A l’occasion du vote final et par suite de la note rédigée du Service juridique, la commission a décidé d’insérer cet article supplémentaire, article qui résulte du vote de l’article 1/1.

Cet article vise à remplacer dans le texte néerlandais, les mots “gebouw of groep van gebouwen” par les mots “onroerend goed of groep van onroerende goederen”.

Art. 17 (nouveau)

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) profite de l’occasion pour adapter une référence datée dans l’article 577-13. Elle présente à cet effet l’*amendement n° 43* (DOC 52 1334/004).

L’amendement n° 84 de *Mme Carina Van Cauter (Open Vld)* (DOC 52 1334/006) corrige l’amendement n° 43.

Art. 18 (nouveau)

M. Olivier Hamal (MR) présente l’*amendement n° 99*, qui prévoit les mesures transitoires (DOC 52 1334/008).

Mevrouw Zoë Genot (Ecolo- Groen!) vraagt waarom de statuten van de mede-eigendommen pas over vijf jaar in overeenstemming moeten worden gebracht met de nieuwe wet. Die termijn is veel te lang en leidt tot uitstelgedrag.

De vertegenwoordiger van de minister is van oordeel dat vijf jaar een redelijke termijn is, gelet op alle formaliteiten die dienen vervuld te worden.

De nota die door de Juridische Dienst werd opgesteld naar aanleiding van de stemming over het geheel van de aangenomen tekst, stelt het volgende:

Wat de gebouwen en groepen van gebouwen betreft, zou de bepaling kunnen leiden tot een toestand van rechtsonzekerheid wanneer de Koning zou nalaten binnen de in het eerste lid bepaalde periode vast te stellen welke bepalingen pas van toepassing zijn vanaf de dag dat de statuten in overeenstemming zijn gebracht met de nieuwe wetgeving, te meer daar de Koning die bepalingen volgens de Nederlandse tekstversie kan, maar niet moet, vaststellen.

Met betrekking tot het bepaalde in het tweede lid, eerste streepje, rijst bovendien de vraag of het bestaande artikel 577-14 (naar luid waarvan de bepalingen van afdeling II van dwingend recht zijn) niet voldoende aangeeft wat het rechtsgevolg is wanneer statutaire bepalingen niet stroken met de vigerende wetgeving.

De commissie beslist om de Nederlandse tekst aan te passen.

IV. — STEMMINGEN

Artikel 1

Het artikel wordt eenparig aangenomen.

Art. 1/1 (*nieuwe artikelen 2 & 3*)

Amendement nr. 97 tot invoeging van een nieuw artikel wordt aangenomen met 12 stemmen en 1 onthouding.

Art. 2 (*nieuw art. 4*)

De amendementen nrs. 95, 105, 1, 44, 4, 72, 5, 7, 96 en 106 worden achtereenvolgens aangenomen met 12 stemmen en 1 onthouding.

Mme Zoë Genot (Ecolo- Groen!) demande pourquoi il est prévu que les statuts des copropriétés ne devront être mis en conformité avec la nouvelle loi que dans cinq ans. Ce délai est beaucoup trop long et est susceptible d'amener les associations de copropriétaires à temporiser.

Le représentant du ministre juge un délai de cinq ans raisonnable, eu égard aux différentes formalités à accomplir.

La note que a été rédigée par le service juridique à l'occasion du vote sur l'ensemble du texte adopté précise ce qui suit:

En ce qui concerne ces bâtiments ou groupes de bâtiments, la disposition pourrait être source d'insécurité juridique si le Roi omettait de déterminer, dans le délai fixé à l'alinéa 1er, les dispositions qui ne s'appliquent qu'à dater de la coordination des statuts à la nouvelle législation, d'autant qu'aux termes de la version néerlandaise de la disposition, le Roi « peut », mais ne doit pas déterminer ces dispositions.

En ce qui concerne la disposition de l'alinéa 2, premier tiret, on peut en outre se demander si l'actuel article 577-14 (qui dispose que les dispositions de la section II sont impératives) n'indique pas suffisamment quelles sont les conséquences juridiques résultant d'une non-conformité de dispositions statutaires avec la législation en vigueur.

La commission décide d'adapter le texte néerlandais.

IV. — VOTES

Article 1^{er}

L'article est adopté à l'unanimité.

Art. 1^{er}/1 (*nouveaux articles 2 & 3*)

L'amendement n° 97, qui tend à insérer un nouvel article, est adopté par 12 voix et une abstention.

Art. 2 (*nouvel art. 4*)

Les amendements n° 95, 105, 1, 44, 4, 72, 5, 7, 96 et 106 sont successivement adoptés par 12 voix et une abstention.

Amendementen nrs. 2, 3 en 6 worden ingetrokken.
Artikel 2, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 12 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3 (*nieuw art. 5*)

Amendement nr. 98 wordt aangenomen met 12 stemmen en 1 onthouding.

Amendement nr. 8 wordt ingetrokken.

Artikel 3, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Art. 4 (*nieuw art. 6*)

De amendementen nrs. 91, 100, 74, 9, 75, en 71 worden achtereenvolgens aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding. Met de aanneming van amendement nr. 75 vervallen de amendementen nrs. 10 en 11.

Amendement nr. 45 wordt ingetrokken.

Artikel 4, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Art. 4/1 (*nieuw art. 7*)

Amendement nr. 86 tot invoeging van een nieuw artikel wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Art. 5 (*nieuw art. 8*)

De amendementen nrs. 93, 76, 73, 57, 14, 64, 16, 89, 77, 78, 17, 65, 47, 18, 19 en 20 worden achtereenvolgens aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

De amendementen nrs. 12, 13, 15 en 46 worden ingetrokken.

Artikel 5, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Art. 6 (*nieuw art. 9*)

De amendementen nrs. 104, 87, 58, 21, 50, 22, 90 en 23 worden achtereenvolgens aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Artikel 6, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Les amendements n° 2, 3 et 6 sont retirés.
L'article 2, ainsi modifié, est adopté par 12 voix et une abstention.

Art. 3 (*nouvel art. 5*)

L'amendement n° 98 est adopté par 12 voix et une abstention.

L'amendement n° 8 est retiré.

L'article 3, ainsi amendé, est adopté par 11 voix et une abstention.

Art. 4 (*nouvel art. 6*)

Les amendements n°s 91, 100, 74, 9, 75 et 71 sont successivement adoptés par 11 voix et une abstention. Par suite de l'adoption de l'amendement n° 75, les amendements nos 10 et 11 deviennent sans objet.

L'amendement n° 45 est retiré.

L'article 4, ainsi amendé, est adopté par 11 voix et une abstention.

Art. 4/1 (*nouvel art. 7*)

L'amendement n° 86 tendant à insérer un nouvel article est adopté par 11 voix et une abstention.

Art. 5 (*nouvel art. 8*)

Les amendements n°s 93, 76, 73, 57, 14, 64, 16, 89, 77, 78, 17, 65, 47, 18, 19 et 20 sont successivement adoptés par 11 voix et une abstention.

Les amendements nos 12, 13, 15 et 46 sont retirés.

L'article 5, ainsi amendé, est adopté par 11 voix et une abstention.

Art. 6 (*nouvel art. 9*)

Les amendements nos 104, 87, 58, 21, 50, 22, 90 et 23 sont adoptés successivement par 11 voix et une abstention.

L'article 6, ainsi modifié, est adopté par 11 voix et une abstention.

Art. 7 (nieuw art. 10)

De amendementen nrs. 92, 24, 51, 79, 80, 26, 28, 66, 27, 59, 52, 54, 30, 94, 81, 62, 53, 31, 48, 32, 55 en 33 worden achtereenvolgens aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

De amendementen nrs. 61, 25 en 29 worden ingetrokken.

Artikel 7, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Art. 8 (nieuw art. 11)

De amendementen nrs. 88, 60, 49 en 34 worden achtereenvolgens aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Artikel 8, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Art. 9 (nieuw art. 12)

Amendement nr. 56 wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Artikel 9, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Art.10 (nieuw art. 13)

De amendementen nrs. 35, 36, 82 en 37 worden achtereenvolgens aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Artikel 10, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Art. 11 (nieuw art. 14)

De amendementen nrs. 63, 38, 67 en 68 worden achtereenvolgens aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Artikel 11, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Art. 7 (nouvel art. 10)

Les amendements nos 92, 24, 51, 79, 80, 26, 28, 66, 27, 59, 52, 54, 30, 94, 81, 62, 53, 31, 48, 32, 55 et 33 sont adoptés successivement par 11 voix et une abstention.

Les amendements nos 61, 25 et 29 sont retirés.

L'article 7, ainsi modifié, est adopté par 11 voix et une abstention.

Art. 8 (nouvel art. 11)

Les amendements nos 88, 60, 49 en 34 sont adoptés successivement par 11 voix et une abstention.

L'article 8, ainsi modifié, est adopté par 11 voix et une abstention.

Art. 9 (nouvel art. 12)

L'amendement n° 56 est adopté par 11 voix et une abstention.

L'article 9, ainsi modifié, est adopté par 11 voix et une abstention.

Art.10 (nouvel art. 13)

Les amendements nos 35, 36, 82 et 37 sont adoptés successivement par 11 voix et une abstention.

L'article 10, ainsi modifié, est adopté par 11 voix et une abstention.

Art. 11 (nouvel art. 14)

Les amendements nos 63, 38, 67 et 68 sont adoptés successivement par 11 voix et une abstention.

L'article 11, ainsi modifié, est adopté par 11 voix et une abstention.

Art. 12 (*nieuw art. 15*)

De amendementen nrs. 101, 102, 103 en 85 worden achtereenvolgens aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

De amendementen nrs. 69, 70, 39, 40 en 41 worden ingetrokken.

Artikel 12, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Art. 13

Amendement nr. 83 tot weglating van het artikel wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Amendement nr. 42 wordt ingetrokken.

Art. 16 (*nieuw*)

Naar aanleiding van de eindstemming heeft de commissie beslist om dit bijkomende artikel in te voegen, dat voortvloeit uit de stemming van artikel 1/1.

Art. 17 (*nieuw*)

Amendement nr. 84 tot invoeging van een nieuw artikel wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Amendement nr. 43 wordt ingetrokken.

Art. 18 (*nieuw*)

Amendement nr. 99 tot invoeging van een nieuw artikel wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Art. 12 (*nouvel art. 15*)

Les amendements nos 101, 102, 103 et 85 sont adoptés successivement par 11 voix et une abstention.

Les amendements nos 69, 70, 39, 40 et 41 sont retirés.

L'article 12, ainsi modifié, est adopté par 11 voix et une abstention.

Art. 13

L'amendement n° 83 tendant à supprimer l'article est adopté par 11 voix et une abstention.

L'amendement n° 42 est retiré.

Art. 16 (*nouveau*)

Lors du vote final, la commission a décidé d'insérer cet article supplémentaire, qui découle du vote de l'article 1/1.

Art. 17 (*nouveau*)

L'amendement n° 84 tendant à insérer un nouvel article est adopté par 11 voix et une abstention.

L'amendement n° 43 est retiré.

Art. 18 (*nouveau*)

L'amendement n° 99 tendant à insérer un nouvel article est adopté par 11 voix et une abstention.

V. — STEMMING OVER HET GEHEEL

Het geheel van het geamendeerde en verbeterde wetsvoorstel wordt aangenomen met 10 stemmen en 1 onthouding.

Bijgevolg vervallen de toegevoegde wetsvoorstellen.

De rapporteurs,

Renaat LANDUYT
Valérie DÉOM

De voorzitters

Mia DE SCHAMPHELAERE
Sonja BECQ

Artikelen die een uitvoeringsbepaling vereisen: artikel 18

V. — VOTE SUR L'ENSEMBLE

L'ensemble de la proposition de loi, telle qu'elle a été amendé et corrigée, est adopté par 10 voix et une abstention.

Les propositions de loi jointes deviennent par conséquent sans objet.

Les rapporteurs,

Renaat LANDUYT
Valérie DÉOM

Les présidentes,

Mia DE SCHAMPHELAERE
Sonja BECQ

Articles requérant une disposition d'exécution: article 18



I. — HOORZITTINGEN VAN 7 JANUARI 2009

Hoorzitting met:

- mevrouw Edith Nisbet;
- de heer Raymond Kempeneers;
- de heer Paul Renauld;
- de heer Mat Janssens;
- de heer Charles Van Poppel.

A. Uiteenzettingen

1. Uiteenzetting van mevrouw Edith Nisbet, mede-eigenares

Mevrouw Edith Nisbet dankt de indieners van het wetsvoorstel voor het enorme al verrichte werk.

Steunend op de overvloedige literatuur over mede-eigendomsrecht en de ermee gepaard gaande geschillen, doet de spreekster een driedubbele vaststelling.

1. Er is een exponentiële toename van het aan tal geschillen dat voor de rechter wordt gebracht, wat niet normaal is, noch leefbaar voor de talrijke mede-eigenaars die het slachtoffer zijn van verkeerd beleid; dat veroorzaakt psychologische, morele, familiale en vooral financiële moeilijkheden.

2. De rechtsdeskundigen zijn het onderling niet eens en hebben kritiek op de gewezen vonnissen.

3. Nergens wordt het technisch beheer (stookketels, beton, brand, thermische isolatie enzovoort) of zelfs het boekhoudkundig beheer van de flatgebouwen behandeld, alsof een gebouw alleen maar voor juristen een voorwerp van observatie en discussie is! Ook dat is niet normaal.

De inzet van de hervorming van de wet op de mede-eigendom is dus dat er aan die gerechtelijke "industrie" een einde komt.

De spreekster is derhalve van oordeel dat de wetgever in zijn hervorming zal zijn geslaagd als de mede-eigenaars hun middelen besteden aan de renovatie van hun gebouw veeleer dan ze te verspillen aan gerechtskosten.

A. Inleiding

1) Artikel 577-4, § 1 (blz. 42)

Voorafgaandelijk zou men met betrekking tot de statuten van de gebouwen (het gaat om authentieke akten die worden verleden door notarissen) artikel 577-4, § 1, van het Burgerlijk Wetboek moeten aanvullen met burgerrechtelijke sancties ten opzichte van de syndicus

I. — AUDITIONS DU 7 JANVIER 2009

Auditions de:

- Mme Edith Nisbet;
- M. Raymond Kempeneers;
- M. Paul Renauld;
- M. Mat Janssens;
- M. Charles Van Poppel.

A. Interventions

1. Intervention de Mme Edith Nisbet, copropriétaire

Mme Edith Nisbet remercie les auteurs de la proposition de loi pour l'énorme travail déjà accompli.

S'appuyant sur l'abondante littérature sur le droit de la copropriété et sur le contentieux qui y est lié, l'intervenante fait un triple constat:

1. Il y a une inflation exponentielle de procès en justice, ce qui n'est pas normal ni vivable pour les nombreux copropriétaires victimes de gestions abusives – au niveau psychologique, moral, familial et surtout financier;

2. Les experts du droit ne s'entendent pas entre eux et critiquent les jugements rendus;

3. Nulle part n'est traitée la gestion technique (chaudières, bétons, incendie, isolation thermique etc.) voire comptable des immeubles à appartements, comme si un immeuble n'était qu'un terrain d'observation et de discussion pour des hommes de loi! Ce n'est pas normal non plus.

L'enjeu de la réforme de la loi sur la copropriété consiste donc à mettre fin à cette industrie judiciaire.

L'intervenante juge que le législateur aura réussi sa réforme si les copropriétaires consacrent leurs fonds à rénover les bâtiments plutôt qu'à les engloutir en frais de justice.

A. Introduction

1°) Article 577-4, § 1^{er} (p. 43)

Au préalable, en ce qui concerne les statuts des immeubles (qui sont des actes authentiques passés chez les notaires), il y aurait lieu de compléter l'article 577-4, § 1^{er}, du Code civil par des sanctions civiles contre le syndics (censés être *seuls responsables*

(luidens artikel 577-8, § 5, is die “als enige aansprakelijk voor zijn beheer”), die toepassing zouden moeten vinden in geval de syndicus de statuten schendt, hij niet de nodige maatregelen neemt om de statuten in overeenstemming te brengen met de wet en om er de verplichte wettelijke vermeldingen in te laten opnemen (bijvoorbeeld als in de statuten niet de datum van de jaarlijkse gewone algemene vergadering is opgenomen (zie het in uitzicht gestelde artikel 577-4, § 1, 5°), hij door een notaris geen akte doet nemen van de tijdens de algemene vergadering besliste wijzigingen aan de statuten enzovoort.

Dat zou het mogelijk maken de mede-eigenaars rechtszekerheid te bieden.

2) Artikel 577-14 (blz. 76)

Een heel belangrijke verbetering zou zijn dat de wet op de mede-eigendom een wet van openbare orde is (en met sancties gepaard gaat), veeleer dan een wet van dwingend recht (artikel 577-14 van het Burgerlijk Wetboek); het is immers de hele samenleving die naleving moet opleggen en niet alleen de slachtoffers die er de toepassing van vragen.

Zo is in Frankrijk de wet van 10 juli 1965 op de mede-eigendom (wet nr. 65-557) krachtens artikel 43 ervan een wet van openbare orde.

3) Rechtbank van eerste aanleg

In dit perspectief zou het normaal zijn mochten de geschillen inzake mede-eigendom worden behandeld door gespecialiseerde kamers van de rechtbank van eerste aanleg, veeleer dan door het vreedegerecht (en dat de vonnissen zouden worden gepubliceerd); het gaat meestal immers niet om burenruzies en de op het spel staande bedragen kunnen hoog zijn.

Aldus kan het bestaande knelpunt van een uiteenlopende en omvangrijke rechtspraak zeker worden voorkomen.

De nieuwe wet moet een voor iedereen begrijpelijke handleiding zijn, zodat de zin “iedereen wordt geacht de wet te kennen” echt toepasbaar is.

B. Syndicus

Behoeftte aan professionalisme

De goede werking van de mede-eigendom berust grotendeels op het professionalisme en de integriteit van de syndicus.

de leur gestion selon l’art. 577-8, § 5). Ces sanctions devraient trouver à s’appliquer si le syndic viole les statuts, si le syndic ne prend pas les dispositions nécessaires pour que les statuts se conforment à la loi et contiennent les mentions légales obligatoires (par exemple, si les statuts n’indiquent pas la date statutaire de l’assemblée ordinaire annuelle, art. 577-4, § 1^{er} – 4), s’il ne fait pas acter par notaire les modifications des statuts décidées en AG, etc.

Cela permettrait d’assurer la sécurité juridique des copropriétaires.

2) Article 577-14 (p. 77)

Une amélioration très importante serait que la loi sur la copropriété soit une loi d’ordre public (et soit assortie de sanctions) plutôt qu’une loi impérative (art. 577-14 du Code civil) car c’est la société tout entière qui doit imposer son respect et non les victimes qui en réclament l’application.

Ainsi, en France, en vertu de son art. 43, la loi sur la copropriété n° 65-557 du 10 juillet 1965 sur la copropriété est d’ordre public.

3) Tribunal de 1^{ère} instance

Dans cette perspective, il semblerait normal que les litiges de copropriété soient traités dans des chambres spécialisées des tribunaux de première instance, plutôt qu’en justice de paix (et que les jugements soient publiés) puisqu’il ne s’agit généralement pas de conflits de voisinage et que les montants en jeu peuvent être considérables.

Ceci permettrait certainement d’éviter l’écueil actuel d’une jurisprudence disparate et volumineuse (mais peu ou pas publiée).

La nouvelle loi doit être un mode d’emploi compréhensible par tous afin que la phrase “*Nul n’est censé ignorer la loi*” soit réellement applicable.

B. Des syndics

Besoin de professionnalisme

C’est sur leur professionnalisme, sur leur probité, que repose en grande partie le bon fonctionnement de la copropriété.

Omgekeerd blijkt hij om zijn eventuele laksheid, vriendjespolitiek en zelfs oneerlijkheid (overschatte kostenramingen, fraude, verborgen commissielonen enzovoort – soms met de medeplichtigheid van de raad van beheer, waarmee hij dan een “duivels verbond” sluit) alleen maar de belachelijke sanctie te riskeren dat zijn mandaat niet wordt hernieuwd. In dat opzicht blijkt het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) niet bijzonder dynamisch, aangezien het veel meer bezig blijkt met het imago dat het bij het publiek wil oproepen.

Behoeftte om de syndicus te onderwerpen aan de regels van het mandaat

Maar aangezien volgens bepaalde juristen de syndicus wordt beschouwd als “het orgaan” van de mede-eigendom, moeten de gerechtelijke acties tegen de mede-eigendom zelf worden gericht. Is dat normaal?

In feite is de syndicus een handelaar die reclame maakt voor de diensten die hij als gevolmachtigde van de mede-eigenaars presteert.

Mevrouw Nisbet vindt dat men hem expliciet moet onderwerpen aan de regels van het mandaat, die in de artikelen 1984 tot 2010 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen.

1) Artikel 577-8 (blz. 54 e.v., blz. 58)

Men zou in artikel 577-8 van het Burgerlijk Wetboek dus in regelingen moeten voorzien waarmee het mogelijk wordt veel stelselmatiger te wijzen op de aansprakelijkheid van de syndicus voor zijn beheerdaden (maar ook die van de leden van de raad van toezicht) en aan die aansprakelijkheid sancties verbinden (artikel 577-5, § 3/1, blz. 48). Tegelijk dient te worden voorkomen dat hij de wettelijke vertegenwoordiger van de mede-eigendom wordt zodra zijn beheer wordt gelaakt (artikel 577-8, § 4- 6°, blz. 58).

2) Artikel 577-8, § 7 (blz. 62)

Almaar meer syndici dienen zich bij de vrederechters aan als deskundige. De taken van de gerechtelijke voorlopige syndicus moeten uiteraard gebonden zijn aan de bepalingen van de wet van 15 mei 2007 op het deskundigenonderzoek (*Belgisch Staatsblad* van 22 augustus 2007), met name wat de opvolging door de rechter en de betaling van de deskundige betreft (artikel 33), zodat het hun op straffe van sanctie verboden is zich te laten betalen, rechtstreeks dan wel via de syndici die zij zonder enige vorm van controle bijstaan.

À l'inverse, le laisser-aller, le copinage voire la malhonnêteté (devis surfaits, fraudes et commissions occultes, etc.) dont ils peuvent faire preuve – avec parfois la complicité des conseils de gérance avec lesquels ils forment alors un “*couple infernal*” – ne paraît les exposer qu'à la sanction dérisoire de voir leur mandat ne pas être renouvelé. À cet égard, l'Institut des Professionnels de l'Immobilier (IPI) ne paraît pas bien dynamique, étant bien plus préoccupé par l'image qu'il désire susciter auprès du public.

Besoin de soumettre le syndic aux règles du mandat

Cependant, les syndics étant considérés – prétendent certains juristes – comme “l'organe” de la copropriété, les actions en justice doivent être dirigées contre la copropriété elle-même. Est-ce normal?

Le syndic est, en réalité, un commerçant qui fait de la publicité pour les services qu'il preste en tant que mandataire des copropriétaires.

Mme Nisbet juge qu'il faut le soumettre explicitement aux règles du mandat qui figurent aux articles 1984 à 2010 du code civil.

1) Article 577-8 (p. 55 et suiv., p. 59)

Il y aurait donc lieu de prévoir à l'article 577-8 du Code civil des mécanismes permettant de mettre beaucoup plus systématiquement en cause la responsabilité des syndics pour leurs actes de gestion (mais aussi celle des membres des conseils de surveillance) et de la sanctionner (art. 577-5, § 3/1 p. 49) tout en les empêchant d'être le représentant légal de la copropriété dès que leur gestion est dénoncée (arti. 577-8, § 4- 6°, p. 59).

2) Article 577-8, § 7 (p. 63)

De plus en plus de syndics s'immiscent comme experts chez les juges de paix. En ce qui concerne les syndics provisoires judiciaires, leur mission doit bien entendu être soumise aux dispositions de la loi du 15 mai 2007 sur l'expertise judiciaire (*Moniteur belge* 22 août 2007), notamment en ce qui concerne le suivi du juge et la rémunération de l'expert (art. 33), afin qu'il leur soit interdit sous peine de sanction de se payer directement ou de faire payer les syndics qu'ils épaulent sans contrôle aucun.

3) Kruispuntbank van Ondernemingen

De Kruispuntbank van Ondernemingen zou ten aanzien van de mede-eigendom die door de syndicus wordt beheerd, zijn naam en personalia moeten bijhouden, of hij zulks op vrijwillige dan wel professionele basis doet. Zodoende wordt het mogelijk statistieken op te stellen, de valse vrijwilligers op te sporen en een nieuwe syndicus gerichter te kiezen.

C. Algemene vergadering

Het verschijnsel van de mede-eigenaars die op de algemene vergaderingen verstek laten gaan, is te verklaren door hun aanvoelen dat de beslissingen al zijn genomen, dat het dus gaat om een soort slechte “*surprise party*” met een vaag en dubbelzinnig programma, tijdens welke de met de vinger gewezen “lastpakken” misschien aan de schandpaal zullen worden genageld.

1) Artikel 577-6, § 6 (blz. 52)

De mede-eigenaars die zich bij de stemming onthouden, hebben wel de moeite genomen om de algemene vergadering bij te wonen. Zij maken deel uit van het quorum en aan hun onthoudingsstem een bepaalde betekenis toekennen, is onaanvaardbaar.

2) Artikel 577-9, § 2 (blz. 64)

Gelet op het aantal misbruiken als gevolg van het uitgangspunt dat “de algemene vergadering soeverein is” (wat wordt begrepen als “boven de wet”), zou men niet alleen in de preambule moeten preciseren dat dit zeker niet het geval is en het principe herzien dat de algemene vergadering gemachtigd is om “een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing” te nemen als de slachtoffers niet binnen de drie maanden naar de rechtbank zijn gestapt. Het is op grond van dit principe dat men aan de slachtoffers zegt: “Niet tevreden? Ga dan naar de rechtbank. Geluk ermee.” Vandaar het heel hoge aantal processen. Het principe “*fraus omnia corrumpit*” moet gelden: fraude mag na drie maanden niet ongestraft blijven!

3) Artikel 577-8, § 4 (blz. 56 e.v.)

Tot slot – en vooral – zou het nuttig zijn een aantal aspecten nader te preciseren die ervoor moeten zorgen dat de algemene vergadering geldig kan beraadslagen en beslissen. Met name moet de syndicus worden verplicht:

1) de agenda (die hij zelf opstelt) gedetailleerd te formuleren en er de stukken bij te voegen die relevant zijn met het oog op de beraadslagingen, alsook

3) La Banque Carrefour des Entreprises

La Banque Carrefour des Entreprises devrait reprendre, au regard de la copropriété qu’il gère, le nom et les coordonnées du syndic, qu’il soit bénévole ou professionnel, ce qui permettrait d’établir des statistiques, de détecter les faux bénévoles et de choisir un nouveau syndic de manière moins aléatoire.

C. Des assemblées générales

La défection des copropriétaires lors des assemblées générales s’explique par le sentiment que les décisions ont déjà été prises, qu’il s’agit donc d’une sorte de mauvaise “*surprise party*” au menu flou et ambigu, au cours de laquelle “l’emmerdeur” désigné va peut-être se faire clouer au pilori.

1) Article 577-6, § 6 (p. 53)

Les abstentionnistes ont fait le déplacement pour assister à l’AG. Ils font partie du quorum et attribuer un sens ou l’autre à leur vote d’abstention n’est pas acceptable.

2) Article 577-9, § 2 (p. 65)

Vu le nombre d’abus suscités par l’idée que “l’assemblée générale est souveraine”, ce qui est compris comme “*au-dessus des lois*”, il conviendrait non seulement de préciser dans le préambule que ce n’est certainement pas le cas et de revoir le principe qui “*autorise*” l’assemblée générale à *frauder, abuser, commettre des irrégularités* si les victimes ne sont pas allées en justice dans les 3 mois. C’est à l’aide de ce principe qu’on dit aux victimes: “Vous n’êtes pas contents? Allez en justice. Et bonne chance.” D’où inflation de procès. Le principe selon lequel “*fraus omnia corrumpit*” doit prévaloir: une fraude ne saurait être blanchie au bout de 3 mois!

3°) Article 577-8, § 4 (p. 57 et suiv.)

Enfin, et surtout, afin que l’AG puisse délibérer valablement, il serait judicieux de mettre les points sur les i en obligeant les syndics à:

1) expliciter l’ordre du jour – dont ils sont l’auteur – et à y joindre les documents pertinents pour la délibération et

2) een beheersrapport op te stellen voor het afgelopen dienstjaar (zoals elke gemachtigde dat moet doen) en eveneens een ontwerpbegroting voor te stellen voor het komende dienstjaar.

Als de agenda (die één maand op voorhand moet worden verzonden) onduidelijk is en/of niet is voorzien van de te behandelen prijsoffertes en stukken (artikel 577-8, § 4 – blz. 56), moet de algemene vergadering automatisch worden geannuleerd, naar het voorbeeld van de artikelen 11 en 13 van het Franse decreet 67-223 van 17 maart 1967¹ en de pragmatische vonnissen² die sommige rechters in deze aangelegenheid reeds hebben gewezen .

2) à produire un rapport de gestion pour l'exercice écoulé -comme il sied à un mandataire – ainsi qu'une proposition de budget pour l'exercice à venir.

Si l'ordre du jour (qui doit être envoyé un mois à l'avance) n'est pas clair et/ou n'a pas été accompagné des devis et pièces à examiner (art. 577-8, § 4 (p. 57), il faut une annulation automatique de l'AG, en s'inspirant des articles 11 et 13 du décret français 67-223 du 17 mars 1967¹ et des jugements pragmatiques² rendus par certains juges.

¹ "Art. 11: Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour

I. Pour la validité de la décision:

1) L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé;

2) Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel;

(...)

3) Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux;

4) Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat

(...)

5) Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer (...)

"Art. 13: L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions de l'article 11."

² "Lorsque l'ordre du jour ne décrit pas de manière pertinente sur quoi l'AG devra délibérer les absents sont induits en erreurs; par conséquent la décision prise doit être annulée... les copropriétaires convoqués sont mis dans l'impossibilité de prendre connaissance de ce point d'ordre du jour à l'avance et de recueillir un avis préalable et adéquat sur le sujet." Vrederegerecht Luik, 29 avril 1997.

"Il n'est pas admissible d'obliger les copropriétaires d'accepter de supporter le coût de travaux dont ils ne connaissent absolument pas les montants. Les copropriétaires doivent savoir à quoi s'en tenir de manière aussi précise que possible quant aux montants qu'ils vont devoir exposer pour des travaux à venir. Si un copropriétaire qui refuse d'exposer certaines dépenses précises est mis en minorité par l'AG, il saura au moins à quoi s'en tenir. Il pourra prendre les mesures appropriées, faire un prêt ou décider de vendre son bien. Impossible évidemment de souscrire un prêt sans connaître le montant à emprunter. Et en cas de vente, il conviendra aussi d'informer de manière précise les candidats acquéreurs quant aux dépenses auxquelles ils s'engagent en achetant le bien." Vrederegerecht, 4^e kanton, Bruxelles, 13 december 2007.

¹ "Art. 11: Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour

I. Pour la validité de la décision:

1) L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé;

2) Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel;

(...)

3) Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux;

4) Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat

(...)

5) Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer (...)

"Art. 13: L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions de l'article 11."

² "Lorsque l'ordre du jour ne décrit pas de manière pertinente sur quoi l'AG devra délibérer les absents sont induits en erreurs; par conséquent la décision prise doit être annulée... les copropriétaires convoqués sont mis dans l'impossibilité de prendre connaissance de ce point d'ordre du jour à l'avance et de recueillir un avis préalable et adéquat sur le sujet." JP Liège, 29 avril 1997.

"Il n'est pas admissible d'obliger les copropriétaires d'accepter de supporter le coût de travaux dont ils ne connaissent absolument pas les montants. Les copropriétaires doivent savoir à quoi s'en tenir de manière aussi précise que possible quant aux montants qu'ils vont devoir exposer pour des travaux à venir. Si un copropriétaire qui refuse d'exposer certaines dépenses précises est mis en minorité par l'AG, il saura au moins à quoi s'en tenir. Il pourra prendre les mesures appropriées, faire un prêt ou décider de vendre son bien. Impossible évidemment de souscrire un prêt sans connaître le montant à emprunter. Et en cas de vente, il conviendra aussi d'informer de manière précise les candidats acquéreurs quant aux dépenses auxquelles ils s'engagent en achetant le bien." JP, 4^e kanton, Bruxelles, 13 décembre 2007.

D. Het kapitaal

Artikel 577-8, § 4, 16° (blz. 62)

Het is alom bekend dat de rekeningen van de mede-eigendommen vaak niet correct worden gehouden (bij gebrek aan bewijsstukken of doordat de algemene vergadering verzuimt beslissingen te nemen) en moeilijk te controleren zijn (doordat geen enkele regel of verplichting het houden van een dubbele boekhouding, veeleer dan van een kasboekhouding, oplegt).

Ondanks de goede voornemens in de aanhef zijn de bepalingen inzake het beheer en de boekhouding van het kapitaal van de mede-eigendom bijzonder onvolledig, terwijl het hier toch gaat om een wezenlijk aspect – niet alleen voor de mede-eigenaars zelf, maar ook voor de Schatkist, die, omdat er geen controle is, ook nadeel ondervindt (zwartwerk, heimelijke verstandhouding, factuurfraude, overfacturatie enzovoort). Als de Staat de fraudeurs wil aanpakken en daar zelfs een staatssecretaris voor de Coördinatie van de fraudebestrijding voor aanwijst, dan moet ook worden opgetreden in verband met de mede-eigendommen.

Bijgevolg zou de wet de volgende verplichtingen moeten bevatten:

1) een *eigen bankrekening* voor elke mede-eigendom. Tot die rekening mag – uitsluitend – de syndicus toegang hebben (het gaat dus niet om een derdenrekening in de boekhouding van de syndicus!). Voorts moet met de algemene vergadering van de mede-eigendom verplicht een overeenkomst worden uitgewerkt waarvan elke mede-eigenaar een kopie ontvangt;

2) de toepassing, in alle verenigingen van mede-eigenaars (VME's), van de regels van de bedrijfs-

³ In de wet staat alleen het volgende te lezen:
 “§ 1. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de optredende notaris gehouden (...) aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars een staat te vragen van:
 1° de kosten (...)
 (...)
 Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim. Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar [die niets van die overeenkomst afweet!] het bedrag van die [hem onbekende!] schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.”

⁴ In Frankrijk werden in 2005 een decreet en een besluit inzake de boekhouding van de mede-eigendommen aangenomen:
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000258165&dateTexte>
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000258200&dateTexte>
 In Groot-Brittannië bezorgen de *management companies* hun rekeningen aan de bevoegde instanties, net als elke vennootschap.

D. Des fonds

Article 577-8, § 4, 16° (p. 63)

On sait que trop souvent les comptes des copropriétés ne sont ni exacts (faute de pièces probantes et de décisions d'AG) ni contrôlables (faute de règles et d'obligation de tenir une comptabilité d'engagement – et non de caisse).

Malgré les bonnes intentions affichées dans le préambule, les dispositions sur la gestion et la comptabilité des fonds des copropriétés sont fort incomplètes alors qu'il s'agit d'un volet capital pour les copropriétaires eux-mêmes mais aussi pour le Trésor public qui, en l'absence de contrôle, se voit lui aussi préjudicié (travail au noir, collusions, fraudes sur factures, surfacturations, etc.). Si l'État fait la chasse aux fraudeurs, ayant même un secrétaire d'État chargé de la lutte contre la fraude, il doit aussi le faire dans les copropriétés.

Aussi la loi devrait-elle imposer:

1) un *compte bancaire propre* à chaque copropriété sur lequel le syndic a – seul – la signature (et non: un compte tiers ouvert dans la comptabilité du syndic!) et un *contrat* obligatoire négocié avec l'AG de la copropriété dont chaque copropriétaire doit avoir une copie;

2) l'application des règles de la *comptabilité* des entreprises de la loi du 17 juillet 1975 dans toutes les

³ La loi dit simplement:
 “Art. 577-11. En cas de transmission d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir du syndic [coût, frais, etc.]

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 [qu'il ne connaît pas!], le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes [inconnues] ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

⁴ La France a adopté un décret et un arrêté comptables pour les copropriétés en 2005: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000258165&dateTexte> <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000258200&dateTexte>

En Grande-Bretagne, les “*management companies*” adressent leurs comptes aux autorités comme toute société.

boekhouding, als bedoeld in de wet van 17 juli 1975. Overigens zijn die VME's ondernemingen met een registratienummer bij de KBO (bijhouden van een dagboek, een grootboek, een balans, een resultatenrekening en toelichtende bijlagen).

Die makkelijk door de mede-eigenaren in te kijken informatie stelt hen in staat weloverwogen en redelijke keuzen te maken, terwijl het werk van de notarissen er heel wat eenvoudiger op wordt. Momenteel sluit de wet immers niet uit dat men "een kat in een zak koopt"³.

Voorts moeten de VME's worden onderworpen aan dezelfde regels als de vennootschappen. Zo is voor de honoraria (van welke aard ook) een fiche van het type 281 50 vereist, opdat de boekhouders, de accountants en alle andere experts (gerechtelijk experts, immobiliënexperts enzovoort) echte facturen uitschrijven die deel uitmaken van hun inkomensaangifte;

3) een *genormaliseerd boekhoudplan* dat is aangepast aan de mede-eigendommen, met zonodig een onderscheid naar gelang van de omvang van de mede-eigendommen. In dat verband zou dringend een afzonderlijk koninklijk besluit kunnen worden uitgevaardigd⁴.

De voorbereiding van besluit zou kunnen worden toevertrouwd aan de Commissie voor boekhoudkundige normen, zoals dat ook voor de vzw's is gebeurd. Dat boekhoudplan zou met name dusdanig moeten worden opgevat dat de individuele rekening van elke mede-eigenaar op ieder tijdstip kan worden bekendgemaakt (met name naar aanleiding van een verkoop), rekening houdend met het onderscheid dat moet worden gemaakt naargelang de verrekeningen betrekking hebben op het reservefonds, het werkkapitaal, de provisies of de voorschotten enzovoort;

4) *genormaliseerde jaarrekeningen* voor alle mede-eigendommen. De uitgavenlijst (die de gebruikelijke boekhoudkundige vermeldingen moet bevatten: btw, datum, factuurnummer enzovoort) moet worden vergezeld van een balans, een resultatenrekening en bijlagen (aangaande de evolutie van het reservekapitaal mét de – gedetailleerd toegelichte – interesten, de verdeling van de collectieve verwarmingskosten, de schadegevallen die een optreden van de verzekeringen hebben vereist, de eigenaars met schulden op 30, 60 en 120 dagen, alsook de initiatieven die werden genomen om de verschuldigde bedragen te innen – advocaat, gerechtelijke stappen);

5) een *erkende en onafhankelijke boekhoudkundige controle*. Die controle vergt dus het optreden van een accountant, die daar overeenkomstig artikel 34 van de wet van 22 april 1999 een wettelijk monopolie op heeft. De controle zelf kan uitmonden in de bij artikel 58 bedoelde

associations de copropriétaires (ACP), qui sont d'ailleurs des entreprises dotées d'un numéro à la BCE (journaux, grand livre, bilan, compte de résultats, annexes explicatives).

Les informations ainsi obtenues aisément par les candidats copropriétaires leur permettront de faire un choix raisonné et raisonnable tandis que le travail des notaires en sera largement simplifié. En effet, actuellement, la loi permet "d'acheter un chat dans un sac"³.

D'autre part, il y a lieu de soumettre les ACP aux mêmes normes que les sociétés. Ainsi, il sera établi pour les honoraires (de tout ordre) une fiche 281 50 de telle sorte que les comptables, les experts-comptables, les experts quels qu'ils soient (judiciaires ou immobiliers, par exemple) produisent de vraies factures et que celles-ci fassent partie de leur déclaration de revenus;

3) un *plan comptable normalisé* adapté aux copropriétés, avec le cas échéant, une distinction selon la taille des copropriétés. Un arrêté royal distinct pourrait être adopté d'urgence⁴.

La préparation de cet arrêté pourrait être confiée à la Commission des Normes comptables, comme cela a été fait pour les ASBL. Ce plan comptable devrait, notamment, faire en sorte que le compte individuel de chaque copropriétaire puisse être à tout moment édité (et notamment en cas de vente), avec les distinctions appropriées concernant les imputations au fonds de réserve, au fonds de roulement, aux provisions ou acomptes, etc;

4) des *comptes annuels normalisés* pour toutes les copropriétés. Le listing des dépenses (qui doit comprendre les mentions habituelles de la comptabilité: TVA, date et numéro de facture, etc.) doit être accompagné d'un bilan, du compte de résultats et d'annexes (évolution du fonds de réserve avec intérêts justifiés en détail, répartition des frais de chauffage collectif, sinistres d'assurance, propriétaires endettés à 30j, 60j, 120 j et actions prises pour récupérer les sommes dues - avocat, justice);

5) Un *contrôle comptable certifié et indépendant*, donc réalisé par un expert-comptable qui en détient le monopole légal selon l'art. 34 de la loi du 22 avril 1999 et assorti des sanctions de l'art. 58 (*Moniteur belge* 11 mai 1999). Si l'assemblée générale désire confier cette

sancties (zie *Belgisch Staatsblad* van 11 mei 1999). Als de algemene vergadering die opdracht aan een mede-eigenaar wil toevertrouwen, dan moet die daar net als een accountant de volledige verantwoordelijkheid voor dragen en dus ook een passende verzekering nemen. De controle zal betrekking hebben op de wettigheid van de boeken, alsook op de naleving van de beslissingen van de algemene vergadering;

6) de terbeschikkingstelling, door de syndicus en zonder publicatie, van de balans en de resultatenrekening van elke mede-eigendom aan de "*Balanscentrale van de Nationale Bank van België*" (waarvan de taken dus moeten worden uitgebreid). Die terbeschikkingstelling wordt vergemakkelijkt doordat de syndicus zijn boekhouding elektronisch zal voeren. Aldus beschikken de bevoegde instanties (ministers van Economie, Financiën, Huisvesting) over een uiterst kostbaar statistisch werk-instrument (bijvoorbeeld voor het volgen en registreren van de lasten, of als alarmsignaal);

7) de expliciete wettelijke verplichting voor de syndicus om tegen kostprijs een kopie te tonen en te verschaffen van alle *boekhoudkundige documenten*, zonder uitzondering en binnen 30 dagen na elk schriftelijk verzoek daartoe door eender welke mede-eigenaar. Er is nood aan een regeling zoals die welke is vervat in artikel 166 van het Wetboek van vennootschappen, wat de kmo's betreft.

De verwachtingen van de mede-eigenaars (maar naar de spreekster veronderstelt óók die van de Staat, die de strijd tegen de fiscale en de sociale fraude heeft aangevat) zijn wel bijzonder groot, temeer daar heel wat gebouwen slecht werden onderhouden, aan een opknabbeurt toe zijn (een klassieke renovatie, dan wel milieuaanpassingen zoals thermische isolatie of zuinige verwarmingsketels) of tot slot de veiligheidsvoorschriften (inzake liften, brandveiligheid) moeten worden nageleefd. Een en ander brengt mee dat heel wat verarmde eigenaars de kosten ervan niet meer aankunnen.

Ter illustratie verwijst mevrouw Nisbet naar een artikel in Trends-Tendance over de staat van de gebouwen die maatschappijen als Amelinckx en Etrimo in de jaren 60 massaal hebben opgetrokken:

"Ces bâtiments n'étaient pas prévus pour durer plus de 50 ans", assène Paul Mangez. "Ces immeubles effraient les gens, renchérit Christos Malaxos. Les charges s'élèvent parfois à 150 euros mais il n'est pas rare qu'elles explosent jusqu'à 350 euros! Un conseil pour les acquéreurs: demandez systématiquement le détail des charges de la dernière année." Dominique Rondiat, de l'agence Century 21 De Wand, confirme: "Les charges deviennent impayables dans ce type

mission à un copropriétaire, celui-ci devra en assumer la responsabilité tout comme l'expert-comptable qui se couvre par une assurance. Ce contrôle portera sur la légalité des écritures mais aussi sur le respect des décisions de l'assemblée générale;

6) la saisie (sans publication) à la *Centrale des bilans de la BNB* (dont les missions devront donc être élargies) du bilan et du compte de résultats de chaque copropriété par le syndic. Cette saisie sera d'autant plus aisée que le syndic tiendra sa comptabilité par voie électronique. Elle offrira aux autorités (ministres de l'économie, des finances, du logement) un outil statistique extrêmement précieux (exemples: observatoire et cadastre des charges, clignotants);

7) La nouvelle loi doit prévoir explicitement que le syndic est tenu de montrer et de remettre copie au prix coûtant de tous les *documents relatifs à la comptabilité*, sans exception et dans les 30 jours de toute demande introduite par écrit par tout copropriétaire. Il faudrait un système similaire à ce qui se passe dans les PME en vertu de l'article 166 du Code des sociétés.

Les attentes des copropriétaires (mais aussi, selon l'intervenante, de l'État vu la chasse aux fraudes fiscales et sociales qu'il a lancée) sont d'autant plus grandes que les immeubles ont souvent été mal entretenus, qu'ils nécessitent des travaux, qu'il s'agisse de rénovation classique, de préservation de l'environnement (isolation thermique, chaudières) ou de respect des règles de sécurité (ascenseurs, lutte contre les incendies) que les propriétaires paupérisés ne peuvent souvent plus se permettre.

À titre d'illustration, Mme Nisbet évoque un article de Trends-Tendance en ce qui concerne les immeubles Amelinckx et Etrimo construits en masse dans les années 1960:

"Ces bâtiments n'étaient pas prévus pour durer plus de 50 ans", assène Paul Mangez. "Ces immeubles effraient les gens, renchérit Christos Malaxos. Les charges s'élèvent parfois à 150 euros mais il n'est pas rare qu'elles explosent jusqu'à 350 euros! Un conseil pour les acquéreurs: demandez systématiquement le détail des charges de la dernière année." Dominique Rondiat, de l'agence Century 21 De Wand, confirme: "Les charges deviennent impayables dans ce type

d'immeuble, parfois jusqu'à 300 euros par mois. Et on annonce encore des hausses de prix."

Tot besluit beklemtoont de spreekster dat de Belgische mede-eigenaars heel wat hoop vestigen op het lopende parlementaire debat: het is zaak die hoop niet de grond in te boren. Voorts stipt ze aan dat een door senator Van Nieuwkerke⁵ ingediend wetsvoorstel eveneens een antwoord schijnt te bieden op de verzuchtingen van de mede-eigenaars.

2. Betoog van de heer Raymond Kempeneers, mede-eigenaar

De heer Raymond Kempeneers geeft aan dat hij sinds 1980 mede-eigenaar is in een gebouw met 24 appartementen en dat hij steeds actief deelgenomen heeft aan het beheer ervan, herhaaldelijk als lid en onlangs als voorzitter van de raad van beheer. Hij heeft in die context meerdere documenten moeten opstellen om het beheer in zijn huidige mede-eigendom te verduidelijken en te vergemakkelijken. Hij heeft dat gedaan als voorzitter, tot voldoening van de mede-eigenaars, de bewoners en de syndicus. De spreker stipt aan dat hij ook als huurder tijdens verschillende periodes van verblijf in het buitenland kennis heeft kunnen maken met het beheer van grote gebouwen in andere landen.

De heer Kempeneers maakt de volgende opmerkingen.

Goede regels inzake beheer zijn voor een mede-eigendom primordiaal. Uitgangspunten daartoe zijn wetten die de essentie aangeven en goede reglementen van mede-eigendom.

Instanties die de beide partijen (zowel de mede-eigenaars als de syndicus) verdedigen, zouden moeten overeen komen om basismodellen van statuten, reglementen van mede-eigendom en syndicusovereenkomsten uit te geven, die van bij aanvang van een mede-eigendom voldoende voldoening zouden geven aan de twee partijen en tegemoet zouden komen aan de behoeften van de mede-eigendom.

Een goed financieel beheer vereist een eenvoudige boekhouding, aangepast aan de mede-eigendommen en genormaliseerd om een jaarlijkse vergelijkende evaluatie en een marktevaluatie mogelijk te maken. De jaarlijkse

⁵ Wetsvoorstel tot oprichting van een Instituut van mede-eigenaars en syndici en tot erkenning en bescherming van het beroep van syndicus – Stuk Senaat 4-1043/001 (http://www.senate.be/www/?Mlval=/index_senate&MENUID=22101&LANG=nl).

d'immeuble, parfois jusqu'à 300 euros par mois. Et on annonce encore des hausses de prix."

L'intervenante conclut en soulignant que les citoyens copropriétaires en Belgique placent beaucoup d'espoir dans le travail parlementaire actuel: il est essentiel de ne pas décevoir leurs attentes. Elle remarque que le texte de la proposition de loi que vient de déposer le sénateur Van Nieuwkerke⁵ paraît lui aussi attentif aux doléances des copropriétaires (scat, justice). mars 1967 et des jugements pragmatiques rendus par certains juges.

2. Intervention de M. Raymond Kempeneers, copropriétaire

M. Raymond Kempeneers précise qu'il est copropriétaire depuis 1980 dans une résidence de 24 appartements et qu'il a toujours été actif dans sa gestion, fréquemment comme membre et récemment comme président du conseil de gérance. Dans ce contexte, il a été amené à rédiger plusieurs documents pour préciser et faciliter la gestion dans sa copropriété actuelle, qu'il a appliqués comme président, à la satisfaction des copropriétaires, des résidents et du syndic. À l'occasion de plusieurs expatriations, l'intervenant précise par ailleurs avoir pu apprécier, comme locataire, cette fois, les gestions de grands immeubles à l'étranger.

De manière générale, M. Kempeneers formule les remarques suivantes.

Il est primordial pour une copropriété d'avoir de bonnes règles de gestion. Pour cela, des lois précisant l'essentiel et de bons règlements de copropriété sont les points de départ.

Des organismes défendant les 2 parties, copropriétaires et syndic, devraient s'entendre pour éditer des modèles de base de statuts, de règlements de copropriété et de contrats de syndic qui, dès le début de vie d'une copropriété, satisferaient suffisamment les 2 parties et les besoins de la copropriété.

Une bonne gestion financière requiert une comptabilité simple, adaptée aux copropriétés et normalisée pour permettre une évaluation comparative annuelle et de marché. L'état comptable annuel d'assemblée générale

⁵ Proposition de loi Sénat 4-1043 portant création de l'Institut des copropriétaires et syndics et visant à la reconnaissance et à la protection de la profession de syndic <http://www.senate.be/www/?Mlval=/dossier&LEG=4&NR=1043&LANG=>

boekhoudkundige staat van de gewone algemene vergadering moet expliciete lijsten bevatten van alle financiële verrichtingen en duidelijke balanstabellen. Die staten moeten bij iedere afrekening van lasten worden herhaald. Alle bewijsstukken moeten iedere maand beschikbaar zijn voor de verificateurs van de mede-eigendom en vóór de algemene vergadering voor alle mede-eigenaars.

Een goed technisch beheer vereist een jaarprogramma en een begrotingsprognose op 5 jaar. Thans is dat zelden het geval. De syndicus en zijn ploeg moeten voldoende beschikbaar zijn om de werken op te volgen en de verwachte kwaliteit te verkrijgen tegen de marktprijs. Er moet een tabel van de geplande en verwezenlijkte prestaties worden bijgehouden, in voorkomend geval per leveringscontract. De gebruikelijke of dringende herstellingen moeten voorzien zijn geweest, en er moet worden gezorgd voor het beheer van de aanvragen van de mede-eigendom om iets te ondernemen. De deelname van de mede-eigendom, doorgaans via een raad van beheer, moet worden gepreciseerd en georganiseerd.

De mede-eigendom moet om de drie maanden samen met de syndicus de vordering van het algemeen beheer en van de beslissingen van de algemene vergadering kunnen nagaan. De raad van beheer en de verificateur van de rekeningen, die de regelmatigheid ervan moet nagaan, zijn daarvoor verantwoordelijk. Ze zullen beschikken over de voormelde documenten, die precies met het oog op de vergadering zullen bijgewerkt zijn.

De mede-eigendom moet haar vaststellingen en haar nieuwe behoeften of wensen kenbaar maken. De syndicus is daartoe zelden in staat of is in dat opzicht zelden actief; hij wacht af tot de raad van beheer of de algemene vergadering zich uitspreken. Dat is de tweede essentiële rol van een raad van beheer, als "raadgever" inzake dagelijks en proactief beheer en als vertolker van het standpunt van de mede-eigenaars alvorens die in algemene vergadering hun beslissing nemen.

Voor de overgrote meerderheid van de mede-eigenaars is de gewone algemene vergadering het enige contact met het beheer van de mede-eigendom. Die vergadering is van groot belang en moet goed worden voorbereid om het beheer en de balans ervan correct te beoordelen en om de toekomstige weerkerende en occasionele behoeften te behandelen. Voor die voorbereiding en voor de bepaling van de agenda heeft de syndicus echt vertegenwoordigers van de standpunten van de algemene vergadering nodig, waarbij de raad van beheer als die noodzakelijke "raadgever" optreedt.

Men moet echter erkennen dat de overgrote meerderheid van de mede-eigenaars verwacht dat alles voor hen wordt geregeld zonder dat ze daarbij iets moeten

ordinaire doit contenir des listes explicites de tous les mouvements et des tableaux de bilans clairs. Ces états doivent être reproduits à chaque décompte de charges. Tous les documents justificatifs doivent être disponibles chaque mois pour les vérificateurs de la copropriété et avant l'assemblée générale pour tout copropriétaire.

Une bonne gestion technique doit avoir un programme annuel et un programme budgétaire prévisionnel à 5 ans, rarement pratiqué actuellement. Le syndic et son équipe doivent être suffisamment disponibles pour suivre les travaux et obtenir la qualité attendue au prix marché. Un tableau des prestations prévues et réalisées doit être tenu à jour, par contrat de fourniture, le cas échéant. Les cas de dépannage courants ou critiques doivent avoir été envisagés et la gestion des demandes d'intervention de la copropriété prévue. La participation de la copropriété, habituellement par un conseil de gérance, doit être précisée et organisée.

La copropriété doit pouvoir vérifier trimestriellement avec le syndic le bon avancement de la gestion générale et des décisions de l'assemblée générale. Le conseil de gérance et le vérificateur aux comptes pour la régularité comptable en auront la responsabilité. Ils disposeront des documents mentionnés ci-avant précisément mis à jour pour la réunion.

La copropriété doit exprimer ses constats et ses nouveaux besoins ou souhaits. Le syndic est rarement apte ou actif sur ces points, attendant que le conseil de gérance ou l'assemblée générale s'expriment. C'est ici le second rôle essentiel d'un conseil de gérance, comme "conseiller" de gestion courante et proactive, représentant l'opinion des copropriétaires avant leur décision en assemblée générale.

L'assemblée générale ordinaire est pour la grande majorité des copropriétaires le seul contact avec la gestion de la copropriété. Elle est primordiale et il est impératif qu'elle soit bien préparée pour apprécier valablement la gestion et son bilan et traiter des besoins récurrents et occasionnels futurs. Pour cette préparation et l'établissement de l'ordre du jour, le syndic a réellement besoin de représentants de l'opinion de l'assemblée générale, le conseil de gérance étant ce "conseiller" nécessaire.

Mais il faut bien reconnaître que la grande majorité des copropriétaires attendent que tout soit administré pour eux sans leur intervention, à leur complète satis-

doen, voor hun volledige genoegdoening en hun grootste comfort. Vaak zijn slechts enkele van de validen die voldoende bekwaam en beschikbaar zijn, betrokken bij de raad van beheer en de daden van beheer, en meestal zijn het jaar na jaar dezelfde. Dat is een realiteit die moeilijk kan worden veranderd. Daarom zijn de voormelde uiteenzettingen die de behoefte aan en de taak van een raad van beheer beperken des te meer onontbeerlijk voor het behoud van de goederen en om conflicten te voorkomen.

De mede-eigenaars blijven zeer gevoelig voor de weerslag van de lasten op hun portemonnee, in die mate dat ze de voorkeur geven aan minder dienstverlening vanwege de syndicus om de lasten te verlagen of, als ze hun goed verhuren, om een ander gedrag te hebben naargelang de kosten voor rekening van de eigenaar dan wel van de huurder komen. Het is dan ook nodig dat in de honoraria die in de overeenkomst met de syndicus zijn vermeld, alle wettelijke minima en alles wat gemeenschappelijk is, wordt opgenomen, en dat een tarief wordt gepreciseerd voor de courantste kosten buiten honoraria.

De spreker vindt tenslotte dat men voor de bescherming van de minderheden en zwakken en voor de conflictbeslechting niet al te veel wetgevend moet optreden in het kader van de mede-eigendom. De mede-eigendom is een gemeenschap zoals een andere die moet worden geregeld door de gewone wetten die een goede democratische werking vrijwaren. Een verzoeningsorgaan en beperkingen aan de solidariteit zijn echter ongetwijfeld onontbeerlijk.

Naast die algemene beschouwingen, geeft de heer Kempeneers een aantal opmerkingen over de tekst van het wetsvoorstel.

Inzake de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de mede-eigendom stelt hij voor het voorgestelde artikel 577-5, § 3/1 aan te vullen met de volgende zin: "De syndicus zorgt ervoor dat de mede-eigendom voldoende verzekerd is voor die risico's".

Wat artikel 577-6, § 1, 1, betreft, vindt de spreker dat te persoonlijke optredens moeten worden vermeden. Ze leiden vaak tot eindeloze algemene vergaderingen waarbij wat belangrijk is, wordt bedolven onder de privé-details. Een mogelijke oplossing bestaat erin te bepalen dat, om voor de algemene vergadering te worden gegendeerd, iedere vraag van de mede-eigenaars waarin de syndicus niet heeft voorzien, moet ondertekend zijn door mede-eigenaars die minstens 10% van de aandelen vertegenwoordigen.

faction et pour leur plus grand confort. Les conseils de gérance et les acteurs de gestion ne sont souvent le fait que de quelques copropriétaires parmi les valides suffisamment compétents et disponibles, souvent les mêmes au fil des ans. C'est une réalité difficile à changer. C'est pourquoi les développements ci-avant qui réduisent le besoin et la tâche d'un conseil de gérance sont d'autant plus indispensables pour assurer la bonne conservation des biens et éviter les conflits.

Les copropriétaires restent très sensibles à l'impact des charges sur leur portefeuille. Au point de préférer moins de service du syndic pour réduire les charges ou s'ils louent leur bien, d'avoir un comportement différent selon que les coûts incombent au propriétaire ou au locataire. Aussi est-il nécessaire que le contrat de syndic inclue dans les honoraires tout ce qui est minimum légal et commun, et qu'un tarif soit précisé pour les coûts hors honoraires les plus habituels.

L'intervenant pense enfin qu'il ne faut pas trop légiférer dans le cadre de la copropriété pour la protection des minorités et des personnes faibles et le règlement des conflits. La copropriété est une communauté parmi d'autres qui doit suivre et profiter des lois communes défendant le bon fonctionnement démocratique. Toutefois, un organe de conciliation et des limitations à la solidarité sont sûrement indispensables.

Outre ces considérations générales, M. Kempeneers énumère un certain nombre de remarques sur le texte de la proposition de loi.

Concernant la responsabilité civile de la copropriété, il propose de compléter l'article 577-5 § 3/1 proposé par la phrase suivante "Le syndic veillera à ce que la copropriété soit efficacement couverte par une assurance pour ces risques".

Concernant l'article 577-6, § 1^{er}/1, l'intervenant estime qu'il faut éviter les interventions trop personnelles, et qui sont souvent responsables d'AG interminable où l'important se noie dans les détails privés. Une solution serait de prévoir que, pour être reprise à l'ordre du jour de l'AG, toute demande des copropriétaires non prévue par le syndic doit porter signature de copropriétaires représentant au moins 10% des parts.

Het lijkt geen goede keuze de rol van de raad van beheer (die de "raad van toezicht" zou worden) te beperken tot die van toezichthouder (artikel 577-7, § 1, 1°, c). De spreker merkt immers op dat de huidige raden van beheer die goed werken toezicht houden op het beheer, maar dat ze de syndicus ook regelmatig raad geven, vaak op diens verzoek. In dat opzicht zijn ze een echte hulp voor de syndicus en een pluspunt voor de mede-eigendom. Ze hebben een visie op langere termijn om de agenda's van de algemene vergaderingen voor te bereiden. Aangezien de raad geen beslissingsbevoegdheid heeft, blijven de syndicus en de algemene vergadering meester van hun beslissingen. Ook al is de werking van de raad niet altijd ideaal of is hij soms zelfs niet betrokken bij het beheer, toch mag men hem niet de mogelijkheid ontzeggen een echt "bureau van raadgevers" te zijn. Hij wordt aangevuld met de verificateur van de rekeningen, die eventueel geen mede-eigenaar is.

Volgens de spreker zou in artikel 577-8, § 4, 1°, moeten worden aangegeven welke bijlagen bij de bijeenroeping moeten worden gevoegd. Die bepaling zou kunnen luiden: "Bij een bijeenroeping voor een gewone algemene vergadering gaan op zijn minst de volgende bijlagen: volmachtformulier, boekhoudkundige lijst van alle uitgaven, tabel met de delen en de eigenaars met gestorte provisies en te betalen lasten, elk deel krijgt ook de details van zijn afrekening. Het model van agenda van de mede-eigendom kan worden opgenomen in het reglement van orde."

In verband met artikel 577-8/1 moet er rekening mee worden gehouden dat de syndicus ook het administratief orgaan van de raad van beheer is en dat de vrijwillige prestatie van de raad zo weinig mogelijk verplichtingen moet inhouden om de kandidaten aan te trekken. Het toezicht krijgt het best concreet gestalte door vergaderingen waaraan de raad en de syndicus deelnemen. De spreker stelt dan ook voor de voormelde bepaling als volgt te wijzigen: "(...) wordt door de algemene vergadering een raad van toezicht opgericht. Die heeft tot taak erop toe te zien dat de syndicus de beslissingen van de algemene vergadering naar behoren uitvoert en hem raad te geven teneinde de mede-eigendom te beheren in het beste belang ervan. Daartoe kan de raad van toezicht, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en, idealiter via het internet, kopie verkrijgen van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door de syndicus of betrekking hebben op de mede-eigendom. De raad van toezicht vergadert minstens eenmaal per kwartaal met de syndicus, die daarvan een door de raad goed te keuren verslag opstelt. De raad van toezicht stelt over de uitoefening van zijn taak een omstandig jaarverslag op, dat bij de bijeenroeping voor de algemene vergadering wordt gevoegd."

Le choix de cantonner le conseil de gestion (qui deviendrait le "conseil de surveillance") dans un rôle de surveillant ne paraît pas heureux (article 577-7, § 1^{er}, 1°, c). L'intervenant remarque en effet que les conseils de gérance actuels, qui fonctionnent bien, surveillent la gestion mais conseillent régulièrement le syndic, souvent à sa demande. Ils représentent à ce titre une réelle aide pour le syndic et un plus pour la copropriété. Ils ont une vue à plus long terme pour préparer les ordres du jour de l'AG. Le conseil n'ayant pas de pouvoir de décision, le syndic et l'AG restent maîtres de leurs décisions. Même si le conseil ne fonctionne pas idéalement ou parfois est inexistant dans la gestion, on ne peut lui retirer cette possibilité d'être un vrai "bureau des conseillers". Le vérificateur aux comptes, éventuellement non-copropriétaire, le complète.

L'intervenant juge également qu'il conviendrait d'énumérer à l'article 577-8, § 4, 1°, les annexes à joindre à la convocation. Cette disposition pourrait être formulée comme suit: "*La convocation à une assemblée générale ordinaire inclura au minimum les annexes suivantes: formulaire de procuration, liste comptable de toutes les dépenses, tableau des lots et propriétaires avec provisions versées et charges à payer, chaque lot recevra aussi les détails de son décompte. Le règlement d'ordre intérieur pourra inclure utilement le modèle d'ordre du jour de la copropriété.*"

Concernant l'article 577-8/1, il faut tenir compte que le syndic est aussi l'organe administratif pour le conseil de gérance et que la prestation bénévole du conseil doit être la moins contraignante possible pour attirer les candidats. Le contrôle se concrétise au mieux par des réunions conseil-syndic. L'intervenant propose par conséquent de modifier ladite disposition comme suit "... nommé par l'assemblée générale. Sa mission est de veiller à la bonne exécution par le syndic des décisions de l'assemblée générale et conseiller le syndic pour gérer la copropriété au mieux des intérêts de celle-ci. À cet effet, il peut prendre connaissance et obtenir copie, idéalement par internet, de toute pièce ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Le conseil de surveillance tiendra réunion avec le syndic au moins une fois par trimestre, à charge du syndic d'en faire rapport à approuver par le conseil. Le conseil de surveillance rédigera un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission qui sera joint à la convocation de l'assemblée générale ordinaire."

De heer Kempeneers stelt vervolgens voor het wetsvoorstel op een aantal punten te wijzigen.

Het is aangewezen in artikel 577-2, § 9, derde lid, te verduidelijken dat de partijen op grond van hun statuten kunnen beslissen de kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privative delen hebben.

Ingevolge artikel 577-2, § 10, kan elke mede-eigenaar op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aanbrengen, “mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet”. Aangezien dergelijke veranderingswerkzaamheden aanleiding kunnen geven tot conflicten, verdient het de voorkeur in deze bepaling de verplichting op te nemen de gewenste veranderingen ter kennis te brengen van de syndicus, die terzake passende aanbevelingen zal doen.

De spreker merkt op dat het bijwerken van de statuten en de reglementen van orde overeenkomstig de beslissingen van de algemene vergadering een moeizame en dure aangelegenheid is, en dat opzoekingen in het archief tijdrovend zijn en niet altijd resultaat opleveren. Het ware interessant de syndicus ertoe te machtigen die teksten per addendum bij te werken, overeenkomstig de in de notulen van de algemene vergaderingen opgenomen beslissingen. Die machtiging zou kunnen worden opgenomen in een nieuw artikel 577-4, § 4/1).

Het is aangewezen in artikel 577-5, § 1, 2°, de bepaling op te nemen dat altijd de meest recente versie van de plannen van het gebouw als bijlage bij de overschrijving van de basisakte moet worden gevoegd. Het is immers moeilijk een gebouw te beheren zonder een minimum aan adequate plannen, wat bovendien tot foute beslissingen kan leiden.

– Artikel 577-5, § 1, derde lid, bepaalt dat de vereniging van mede-eigenaars haar zetel heeft in het gebouw. De spreker peilt naar de strekking van deze bepaling en wijst erop dat de vereniging van mede-eigenaars doorgaans niet over een eigen lokaal in het gebouw beschikt. Ingeval de mede-eigendom wordt gedagvaard, geldt de persoon die bij de brievenbussen als syndicus vermeld staat, als geldige contactpersoon en vertegenwoordiger van de mede-eigendom.

– Door de vaak verwarrende verschillen inzake ver-eiste meerderheid tussen de statuten en de wet kan geen gebruik worden gemaakt van de vaak billijkere meerderheidsregels waarin de wet voorziet. De heer Kempeneers vindt dan ook dat de wet zo moet worden

M. Kempeneers suggère ensuite d'apporter au texte de la proposition de loi une série de modifications.

Dans l'article 577-2, § 9, alinéa 3, il serait utile de préciser que les parties peuvent décider *par leurs statuts*, de répartir les charges en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges.

L'art. 577-2, § 10, permet à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, “pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts”. Ces travaux de modification peuvent être source de conflits, raison pour laquelle il serait opportun de compléter cette disposition en prévoyant l'obligation d'informer le syndic, qui exprimera les recommandations utiles.

L'intervenant remarque que la mise à jour des statuts et règlements d'ordre intérieur selon les décisions de l'AG est difficile et coûteuse, et la recherche dans les archives longue et incertaine. Il serait intéressant d'habiliter le syndic à mettre à jour ces textes par addendum, selon les décisions des AG reprises à leur PV. Cette habilitation pourrait être formulée dans un nouvel article 577-4, § 4.1.

Dans l'article 577-5, § 1^{er}, 2°, il serait utile de préciser que les plans de l'immeuble disponibles dans leur version la plus à jour doivent être annexés à la transcription de l'acte de base. La gestion de l'immeuble, sans un minimum de plans appropriés, est en effet pénible et peut donner lieu à des erreurs de décision.

L'article 577-5, § 1^{er}, alinéa 3, précise que l'association de copropriétaires a son siège dans l'immeuble. L'intervenant s'interroge quant à la portée de cette précision et rappelle à cet égard qu'il n'existe généralement pas de local réservé à l'association de copropriétaires. En cas d'assignation de la copropriété, c'est le syndic dont les coordonnées sont affichées auprès des boîtes aux lettres qui est le contact et représentant valable de la copropriété.

Les différences de majorité requises dans les statuts ou dans la loi créent souvent la confusion et ne permettent pas de profiter des règles souvent plus équitables de la loi. M. Kempeneers estime par conséquent que la loi devrait être adaptée afin que les règles de majorité

aangepast dat de erin gestipuleerde meerderheidsregels voor iedereen gelden. Een statutenwijziging is een belangrijke beslissing die de interesse van een mede-eigenaar voor zijn kavel grondig kan doen veranderen. De spreker stelt dan ook voor in dergelijke gevallen te voorzien in een vereiste meerderheid van vier vijfden van de aandelen en niet van de stemmen.

De heer Kempeneers stelt voor artikel 577-6, § 5, aan te vullen met een lid volgens hetwelk een volmachtformulier met de in acht te nemen voorwaarden als bijlage bij de oproepingsbrief voor de algemene vergadering moet worden gevoegd.

– Het is onlogisch geen stemrecht te verlenen aan een mede-eigenaar die zou zijn uitgekozen om een dossier te bestuderen en oplossingen voor te stellen, zoals geregeld gebeurt voor de commissies waartoe de algemene vergadering besluit. Bijgevolg dient te worden verduidelijkt dat artikel 577-6, § 7, niet slaat op de met een opdracht belaste mede-eigenaars bij de ondersteuning van het mede-eigendombeheer.

Ten slotte kan men er niet omheen dat het beleid van de syndicus al te vaak op de korte termijn gericht is. Belangrijke werkzaamheden die binnen vijf jaar op til zijn, zouden nadrukkelijk ter kennis moeten worden gebracht van de nieuwe eigenaars. In de in artikel 577-8, § 4, vermelde lijst van de taken van de syndicus, is het aangewezen de bepaling op te nemen dat de syndicus de gewone algemene vergadering een plan ter goedkeuring moet voorleggen met de belangrijke binnen vijf jaar uit te voeren werkzaamheden, met vermelding van de uiterste datum waarop elk van de werkzaamheden moet zijn uitgevoerd.

3. Uiteenzetting van de heer Paul Renauld, mede-eigenaar

De heer Paul Renauld preciseert dat hij jarenlang voorzitter is geweest van de raad van beheer van de eigenaars van de mede-eigendom waar hij woont. Die omvat 275 appartementen en enkele lokalen voor professioneel gebruik op de gelijkvloerse verdieping, alsook 318 parkeerplaatsen; het geheel is opgedeeld in 100 000 aandeelverhoudingen. Momenteel zijn er meer dan 300 mede-eigenaars.

Er zijn vijf ingangen. De raad van beheer is niet alleen samengesteld uit de voorzitter, maar ook uit evenveel assessoren als er ingangen zijn, wat een uitgebalanceerde evaluatie van de diverse knelpunten inzake beheer of toezicht mogelijk maakt. Er is een onafhankelijk syndicus; de betrokken persoon is evenwel zelf eigenares van een aantal appartementen, zonder dat ze er zelf een van bewoont.

qui y sont prévues s'imposent à tous. La modification des statuts est une décision importante qui peut changer significativement l'intérêt d'un copropriétaire pour son lot. L'intervenant propose que, dans ce cas, la majorité requise soit de 4/5^e "des parts" et non des votes.

M. Kempeneers propose de compléter l'article 577-6, § 5, par un alinéa selon lequel "un formulaire de procuration reprenant les contraintes à respecter sera annexé à la convocation à l'AG".

Il n'est pas logique d'exclure du vote un copropriétaire qui aurait été élu pour étudier un dossier et proposer des solutions, comme c'est régulièrement le cas des commissions décidées par l'AG. Par conséquent, il conviendrait de préciser que l'article 577-6, § 7, ne concerne pas les copropriétaires mandatés dans le cadre d'aide à la gestion de la copropriété.

Enfin, force est de constater que la gestion du syndic est trop souvent une gestion à court terme. Les travaux importants à réaliser dans les 5 ans devraient être connus, avec vif intérêt, des nouveaux propriétaires. Dans les missions du syndic, énumérées à l'article 577-8, § 4, il serait opportun de prévoir que le syndic doit *présenter à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire un plan des travaux importants à 5 ans, précisant l'année butoir pour réaliser chacun des travaux.*

3. Intervention de M. Paul Renauld, copropriétaire

M. Paul Renauld précise avoir été durant de nombreuses années président du Conseil de Gérance (CdG) des propriétaires dans la copropriété où il réside, laquelle est composée de 275 appartements et quelques locaux à usage professionnel au rez-de-chaussée, 318 parkings, le tout réparti en 100 000 quotités avec, à l'heure actuelle, plus de 300 copropriétaires.

Il y a 5 entrées. Outre le président, chaque entrée est représentée par un assesseur ce qui permet une évaluation équilibrée des questions diverses se posant dans la gestion ou sa surveillance. Il y a une syndic indépendante mais elle-même propriétaire – non résidente – de plusieurs appartements.

Jaarlijks worden de volgende vergaderingen gehouden:

– twee algemene vergaderingen: in de ene vergadering wordt het budget van het komende dienstjaar ingediend en ter stemming voorgelegd, en in de andere worden de rekeningen van het afgelopen dienstjaar goedgekeurd;

– twaalf maandelijkse vergaderingen waaraan de raad van beheer en de syndicus deelnemen, met een gedetailleerde agenda en de notulen van de vorige vergadering. Die notulen zijn toegankelijk voor de mede-eigenaars die er kennis van willen nemen. In de tussentijd wordt overleg gepleegd met de syndicus, als dat nodig is.

Er is ook een verificateur van de rekeningen; dit is een expert-accountant die los staat van de mede-eigendom. Zijn verslag wordt bij de notulen van de algemene vergadering gevoegd.

De raad van beheer legt zijn jaarverslag aan de algemene vergadering voor. Dat verslag wordt bij de notulen van de algemene vergadering gevoegd. Doorgaans bevat het jaarverslag aanbevelingen in verband met werkzaamheden die op (middel)lange termijn moeten worden uitgevoerd.

Met betrekking tot het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel stipt de spreker de volgende punten aan:

– wat de ontwerpnotulen van de algemene vergadering betreft (blz. 58): men zou eventueel moeten voorzien in de aanwezigheid van een gerechtsdeurwaarder. De heer Renauld preciseert dat zulks in zijn mede-eigendom het geval is, omdat meester Y. Hannequart dat, gezien de omvang van de mede-eigendom, wijselijk had aanbevolen.

De gerechtsdeurwaarder neemt akte van de aanwezigheden en de mandaten van de vertegenwoordigden, deelt de stembiljetten rond waarop de respectieve aandeelverhoudingen zijn aangegeven, telt de stemmen en neemt alle stemmen op in het proces-verbaal dat hij opstelt. Dat proces-verbaal wordt toegevoegd aan de notulen die worden opgesteld door de syndicus en de leden van de raad van beheer. De spreker vraagt zich zelfs af of dit stuk niet als ontwerp voor de notulen kan worden gebruikt;

– met betrekking tot het vermelden in de notulen van de stemmenmeerderheid, alsook van de naam van de mede-eigenaars die bezwaar hadden of zich onthouden hebben (artikel 577.10, 2-2, blz. 58), merkt de spreker op dat die procedure veronderstelt dat de stembiljetten

Se tiennent annuellement:

– deux assemblées générales (AG): une pour présenter et soumettre au vote le budget de l'exercice à venir et une pour approuver les comptes de l'exercice échu;

– douze réunions mensuelles lors desquelles le CdG et le syndic sont présents, avec un ordre du jour précis et le PV de la réunion précédente. Ces PV sont à la disposition des copropriétaires qui souhaitent en prendre connaissance. Entre-temps, des contacts avec le syndic ont lieu selon les besoins.

Il y a un vérificateur aux comptes; il s'agit d'un expert-comptable indépendant de la copropriété. Son rapport est joint au PV de l'AG.

Le CdG présente annuellement son rapport à l'AG. Ce rapport est joint au PV de l'AG. Il contient en général des recommandations quant à des travaux à envisager à moyen ou long terme.

Concernant la proposition de loi à l'examen, l'intervenant souligne les points suivants:

– quant au projet de procès-verbal (PV) de l'AG (p.59): il faudrait prévoir l'éventualité de la présence d'un huissier de justice. M. Renauld précise que tel est le cas au sein de sa copropriété, suite à une sage recommandation, faite à l'époque par Me Y. Hannequart, compte tenu de l'ampleur de la copropriété.

L'huissier prend acte des présences et des mandats de représentés, distribue les bulletins de vote où les quotités respectives sont inscrites, comptabilise les votes et dresse un PV de constat où sont consignés tous les votes. Ce PV est joint au PV rédigé par le syndic et les membres du CdG. L'intervenant se demande même si ce document ne pourrait pas servir de projet de PV;

– quant à la mention, dans le procès-verbal, des majorités obtenues ainsi que du nom des copropriétaires qui se sont opposés ou qui se sont abstenus (art. 577.10, 2-2, p.59): l'intervenant remarque que cela suppose que les bulletins de votes soient nominatifs. Ce sera une

op naam zijn. Het gaat om een nieuwigheid die in een latere fase evenwel aanleiding kan geven tot onderlinge twisten tussen de mede-eigenaars;

– met betrekking tot het verbod als mandataris aan de stemming deel te nemen voor een aantal stemmen dat hoger is dan 10% van het totaal van de stemmen die zijn toegewezen aan alle kavels van de mede-eigendom, merkt de heer Renauld op dat een mandataris vaak over bijna 20% beschikt, aangezien hij op grond van zijn kwaliteiten en kennis vertrouwen geniet. 10% lijkt dus bijzonder weinig, omdat sommige eigenaars (die niet in de eigendom wonen) liever hun vertrouwen schenken aan een eigenaar die er wel woont en het gebouw tot in de puntjes kent.

Tot besluit geeft de spreker aan dat een goed beheerde mede-eigendom nood heeft aan

– een bekwame en beschikbare syndicus, die optreedt als zaakvoerder, en niet als regent;
– een raad van toezicht (nieuwe benaming) die bereid is te luisteren naar de mede-eigenaars, voorstellen doet om het gemeenschappelijk onroerend goed in stand te houden en te verbeteren, en die voortdurend aandacht heeft voor het beheer van de syndicus.

4. Uiteenzetting van de heer Mat Janssen, mede-eigenaar

De spreker merkt op dat zijn tussenkomst ondersteuning vindt in de lezing van een uitspraak van prof. em. Luc Huyse over het feit dat de rechtelijke macht soms, gedwongen door omstandigheden, de muren tussen zichzelf en het parlement of de regering overschrijdt. (zie *De Tijd Weekend* van 20 december 2008, p. 3).

De heer Janssen is van oordeel dat de wet op de mede-eigendom hiervan een schoolvoorbeeld is. Hij verwijst hier met name naar het cassatiearrest van 3 juni 2004 dat stelt dat het niet de doelstelling van de wetgever is dat mede-eigenaars van een gebouw, behorend tot een groep van gebouwen, een vereniging kunnen vormen die afgezonderd is van de vereniging van mede-eigenaars van die groep.

Het spreker licht in deze het concrete voorbeeld van het domein Laguna Beach te Knokke-Heist toe. Het betreffende domein bestaat uit 5 loten, waarvan de appartementsgebouwen een lot uitmaken. Elk appartementsgebouw staat op zijn beurt op afgesplitste grond en heeft een eigen basisakte. Iedere aankoper heeft de basisakte ontvangen, werd dus geïnformeerd en ging akkoord met de bepaalde regelgeving, die voorziet in erfdienstbaarheden naar het eigen lot en naar alle loten toe, boven het beheer van de gemene delen eigen aan

nouveauté qui comporte néanmoins le risque, par la suite, de querelles intestines au sein de la copropriété;

– concernant l'interdiction de prendre part au vote en tant que mandataire pour un nombre de voix supérieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété, M. Renauld remarque qu'il est fréquent qu'un mandataire dispose de quasi 20% vu la confiance qui lui est accordée étant donné ses qualités et connaissances. 10% paraît par conséquent bien faible car certains propriétaires surtout extérieurs (non résidents) préfèrent s'en remettre à un propriétaire qui vit dans la copropriété et en connaît toutes les arcanes.

En conclusion, une copropriété bien gérée a besoin:

– d'un syndic compétent et disponible: qu'il soit un gérant et non un régent!
– d'un conseil de surveillance (nouvelle appellation) à l'écoute des copropriétaires, qui émet des idées quant à la conservation et à l'amélioration du bien immobilier commun et qui reste en permanence attentif à la gestion du syndic.

4. Exposé de M. Mat Janssen, copropriétaire

L'orateur fait remarquer que son intervention repose sur la lecture de déclarations du professeur émérite Luc Huyse concernant le fait que le pouvoir judiciaire franchit parfois, contraint par les circonstances, les limites qui le séparent du parlement ou du gouvernement. (voir *De Tijd Weekend* du 20 décembre 2008, p. 3).

M. Janssen estime que la loi sur la copropriété en est un exemple type. Il renvoie, en l'occurrence, à l'arrêt de la Cour de cassation du 3 juin 2004, selon lequel l'objectif poursuivi par le législateur n'est pas que les copropriétaires d'un immeuble appartenant à un groupe d'immeubles bâtis puissent former une association distincte de l'association des copropriétaires des immeubles de ce groupe.

L'orateur développe l'exemple concret du domaine Laguna Beach à Knokke-Heist. Le domaine en question comprend 5 lots, dont les immeubles à appartements constituent un lot. Chaque immeuble à appartements se trouve à son tour sur un terrain distinct et a son propre acte de base. Chaque acheteur a reçu l'acte de base, a dès lors été informé et a souscrit à la réglementation spécifique, qui prévoit des servitudes à l'égard du lot en question ainsi qu'à l'égard de tous les lots, par-delà la gestion des parties communes propres à l'immeuble à

het betreffende appartementsgebouw, ook voorzien in de basisakte van dit gebouw. Deze appartementsgebouwen werden gebouwd over een periode van 35 jaar (1970 tot 2005).

Daar de drie eerste appartementsgebouwen over meer dan 50% van de totale kwotiteiten beschikken en er bovendien een systeem van multi-eigendom bestaat (gemiddeld vijf eigenaars per kavel) hebben de eigenaars van de andere gebouwen *de facto* door de wet op de mede-eigendom van 1994 geen “zeggingschap” meer, te meer omdat de eigenaars van die oude gebouwen in hun acties geleid worden door een commerciële achterban, op hun beurt ondersteund door een Brussels notaris, tevens eigenaar.

De spreker meent dat het daarentegen mogelijk moet zijn om rechtspersoonlijkheid te geven aan delen van een *gemengde* mede-eigendom die al dan niet op afgesplitste grondpercelen gebouwd werden. Onder gemengde mede-eigendom dient te worden verstaan het samenvoegen tot een mede-eigendom van appartementsgebouwen enerzijds, en privatieve bebouwde loten anderzijds.

In het geval Laguna Beach komt daar nog bij dat slechts een deel van de mede-eigendom bestaat uit appartementsgebouwen. Ook de humorhal, eigendom van de gemeente Knokke-Heist, een hotel, een zeilschool en een parkje (in vroegere dagen een minigolf) maken deel uit van het domein.

De heer Mat Janssen besluit dat een groep van gebouwen, bestaande uit een mengeling van appartementsgebouwen en privatieve gebouwen, een gemeenschappelijke basisakte en een gemeenschappelijk reglement van mede-eigendom dienen te hebben, die de erfdienstbaarheden regelt wat betreft de kosten eigen aan de gemene delen van de groep. De specifieke basisakte van het appartementsgebouw voorziet in het beheer op niveau appartementsgebouw.

De globalisatie dient te gebeuren op het niveau “groep van gebouwen”, zoals bepaald in de wetgeving, geconcretiseerd in het arrest van het Hof van Cassatie op 3 juni 2004.

Het beheer van ieder appartementsgebouw van zo'n groep kent aldus een eigen “beheer”, dat subsidiair optreedt ten aanzien van de syndicus van de “groep van gebouwen”, die tot taak heeft: het beheren van de gemeenschappelijke gedeelten van het hele complex. De zelfstandige privatieve kavels (buiten de appartementsgebouwen), die deel uitmaken van de “groep van gebouwen” worden beheerd door de centrale syndicus.

appartements concerné, également prévue dans l'acte de base de cet immeuble. Ces immeubles à appartements ont été construits sur une période de 35 ans (de 1970 à 2005).

Étant donné que les trois premiers immeubles à appartements disposent de plus de 50% des quotités totales et qu'il existe en outre un système de multipropriété (en moyenne cinq propriétaires par lot), les propriétaires des autres immeubles n'ont, *de facto*, plus voix au chapitre en vertu de la loi sur la copropriété de 1994, d'autant plus que les actions des propriétaires de ces anciens immeubles sont dirigées par une base de commerçants, soutenus à leur tour par un notaire bruxellois, également propriétaire.

L'orateur estime qu'il doit en revanche être possible d'octroyer la personnalité juridique à des parties d'une copropriété mixte construites ou non sur des parcelles de terrain séparées. Par copropriété mixte, il faut entendre la réunion en une copropriété d'immeubles à appartements, d'une part, et de lots bâtis privés, d'autre part.

Dans le cas de Laguna Beach, seule une partie de la copropriété est constituée, de surcroît, d'immeubles à appartement. Le Humorhal, propriété de la commune de Knokke-Heist, un hôtel, une école de voile et un petit parc (un ancien minigolf) font également partie du domaine.

M. Mat Janssen conclut qu'un groupe d'immeubles bâtis composé d'immeubles à appartements et d'immeubles privés doivent avoir un acte de base commun et un règlement commun de copropriété qui règle les servitudes en ce qui concerne les frais liés aux parties communes du groupe. L'acte de base spécifique de l'immeuble à appartements règle l'administration au niveau de l'immeuble à appartements.

La globalisation doit s'opérer au niveau du “groupe d'immeubles bâtis”, tel que défini dans la législation et concrétisé dans l'arrêt de la Cour de cassation du 3 juin 2004.

Chaque immeuble à appartements d'un tel groupe a donc sa propre “administration”, qui agit subsidiairement vis-à-vis du syndic du “groupe d'immeubles bâtis”, dont la mission est d'administrer les parties communes de l'ensemble du complexe. Les lots privés indépendants (en dehors des immeubles à appartements) qui font partie du “groupe d'immeubles bâtis” sont administrés par le syndic central.

Wat het wetsvoorstel nr. 1334 betreft, doet de spreker vervolgens de volgende suggesties:

– De tekst van het ontworpen artikel 3 dient uitdrukkelijk te verwijzen naar de betrokken regelgeving in het geval dat de bouwheren in een gesplitst beheer voorzien voor de onderdelen van een mede-eigendom.

– Het basisbegrip “wat is een mede-eigendom” moet het thema rechtspersoonlijkheid bevatten.

– Het ware aangewezen om de eventueel gesplitste rechtspersoonlijkheid te verduidelijken.

– Het invoeren van de volgende twee onderscheiden benamingen zou eveneens uitkomst kunnen brengen:

- *Syndicus/Syndic*: diegene die instaat voor het beheer van de “groep van gebouwen”

- *Beheerder/Gérant*: diegene die instaat voor het beheer van de appartementsgebouwen van de betrokken “groep van gebouwen”

Voorts dienen volgens de spreker de onderlinge erfdienstbaarheden in de basisakten zowel naar het geheel als naar de delen gespecificeerd te worden.

Inzake een “groep van gebouwen” en in het bijzonder het “beheer van de delen van de groep” pleit de heer Janssen voor een meer expliciete benadering teneinde een correct beheer van de “delen” van een groep van gebouwen te kunnen bewerkstellen, en dit vooral als de eigendom bestaat uit privaat bebouwde kavels en kavels waarop appartementsgebouwen opgericht worden, waarvoor al of niet authentieke basisakten bestaan voor het geheel en de delen, met inachtneming van de erfdienstbaarheden naar de “groep van gebouwen” toe.

De spreker stelt daarom de volgende tekst voor:

Art. 577-4/1. Onverminderd het bestaan van de vereniging van mede-eigenaars van een groep van gebouwen als bedoeld in art. 577-5 hebben individuele gebouwen van de groep een eigen rechtsstatuut van mede-eigendom in zoverre er voor die gebouwen een afzonderlijke splitsingsakte gebeurde en er een afzonderlijke basisakte samen met een reglement van mede-eigendom overgeschreven werd op het hypotheekkantoor. De onderlinge erfdienstbaarheden tussen gebouwen en/of andere delen van een overkoepelende groep van gebouwen dienen in de basisakten opgenomen te zijn. Deze bij wet voorziene “groep van gebouwen” kan zowel bestaan uit een groep appartementsgebouwen als

L'orateur formule les suggestions suivantes en ce qui concerne la proposition de loi n° 1334:

– Le texte de l'article 3 doit renvoyer expressément à la réglementation concernée dans le cas où les maîtres d'ouvrage prévoient une administration scindée pour les parties d'une copropriété.

– La notion de base de “qu'est-ce qu'une copropriété” doit comporter le thème de la personnalité juridique.

– Il serait indiqué de préciser la personnalité juridique éventuellement scindée.

– Une solution pourrait également être d'introduire les deux dénominations distinctes suivantes:

- *Syndic/Syndicus*: qui assure l'administration du “groupe d'immeubles bâtis”

- *Gérant/Beheerder*: qui assure l'administration des immeubles à appartements du “groupe d'immeubles bâtis” concerné.

L'orateur estime par ailleurs que les servitudes mutuelles tant de l'ensemble que des parties doivent être spécifiées dans les actes de base.

En ce qui concerne le “groupe d'immeubles bâtis” et plus particulièrement “l'administration des parties du groupe”, M. Janssen plaide pour une approche plus explicite afin d'assurer une administration correcte des “parties” d'un groupe d'immeubles bâtis et ce, surtout lorsque la propriété se compose de lots bâtis privés et de lots sur lesquels sont construits des immeubles à appartements, pour lesquels existent ou non des actes de base authentiques pour l'ensemble et ses différentes parties, en tenant compte des servitudes vis-à-vis de “groupe d'immeubles bâtis”

L'orateur propose dès lors le texte suivant:

Art. 577-4/1. Sans préjudice de l'existence de l'association des copropriétaires d'un groupe d'immeubles, telle que prévue à l'article 577-5, les immeubles individuels du groupe ont un propre statut juridique de copropriété, pour autant que ces immeubles aient fait l'objet d'un acte de scission distinct et qu'un acte de base distinct, accompagné d'un règlement de copropriété, ait été transcrit au bureau des hypothèques. Les servitudes entre bâtiments et/ou autres parties du groupe faitier d'immeubles doivent être inscrites dans les actes de base. Ce “groupe d'immeubles” prévu par la loi peut consister tant en un groupe d'immeubles à appartements qu'en un groupe composé, d'une part, d'un

uit een groep van enerzijds appartementsgebouw(en) en anderzijds uit privaat bewoonde en/of uitgebate gebouwen.

Eveneens kunnen wijzigingen in de basisakte(n) voorzien in de oprichting van verenigingen van mede-eigenaars voor delen van de groep van gebouwen en met betrekking tot limitatief opgesomde aangelegenheden die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en het beheer van voormelde delen. De werkingsregels van elk van die verenigingen worden in basisakten vastgelegd. Ook die verenigingen hebben rechtspersoonlijkheid.

5. Uiteenzetting van de heer Charles Van Poppel, mede-eigenaar

1) Over de statutair jaarlijkse algemene of enig andere bijzondere vergadering van mede-eigenaars stelt de spreker de volgende tekstverbeteringen voor:

– Artikel 577-6, § 1, eerste en tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek aangepast aan het wetsvoorstel nr. 1334/1 zou als volgt moeten luiden:

“Iedere mede-eigenaar van een kavel is lid van de statutair jaarlijkse algemene vergadering of enig andere bijzondere vergadering van mede-eigenaars van een gebouw of groep van gebouwen en neemt deel aan de beraadslagingen van deze vergaderingen.

De jaarlijkse vergaderingen of enig andere bijzondere vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten en geleid.”

– De spreker stelt vast dat artikel 577-6, § 4, van het Burgerlijk Wetboek in feite niet de “gemeenschappelijke gedeelten” betreft maar daarentegen betrekking heeft op het deel dat elk appartement (dus mede-eigenaar), zoals in de notariële basisakte omschreven wordt, in de totale onverdeeldheid van het betrokken gebouw vertegenwoordigt en volgens hetwelk:

- het aantal stemmen waarover elke mede-eigenaar op de algemene vergadering beschikt, wordt toegewezen;
- de kosten tot onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw worden omgerekend en ten laste komen van de eigenaars van de kavels dat het gebouw vormt. De kosten van onderhoud van de privaatdelen (appartementen) zijn volledig ten laste van de betrokken eigenaars.

ou de plusieurs immeubles à appartements et, d'autre part, d'immeubles occupés à titre privé et/ou exploités.

Des modifications apportées à l'acte (ou aux actes) de base peuvent également créer des associations de copropriétaires pour des parties du groupe d'immeubles, dans des matières limitativement énumérées, nécessaires à la conservation et à l'administration desdites parties. Les règles de fonctionnement de chacune de ces associations sont déterminées dans les actes de base. Ces associations sont également dotées de la personnalité juridique.

5. Exposé de M. Charles Van Poppel, copropriétaire

1) Concernant l'assemblée générale annuelle statutaire ou toute autre assemblée extraordinaire des copropriétaires, l'orateur propose d'apporter les améliorations suivantes au texte:

– l'article 577-6, § 1^{er}, alinéas 1^{er} et 2, du Code civil, proposé par la proposition de loi n° 1334/001, devrait être libellé comme suit:

“Chaque copropriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale annuelle statutaire ou de toute autre assemblée extraordinaire des copropriétaires d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles et participe aux délibérations de ces assemblées.

Les assemblées générales ou toute autre assemblée extraordinaire sont présidées et dirigées par un copropriétaire.”

– L'orateur constate qu'en fait, l'article 577-6, § 4, du Code civil ne concerne pas les “parties communes” mais au contraire la partie que chaque appartement (donc copropriétaire), tel que décrit dans l'acte de base notarié, représente dans l'indivision totale de l'immeuble en question et selon laquelle:

- le nombre de voix dont chaque copropriétaire dispose à l'assemblée générale est attribué;
- les frais d'entretien des parties communes de l'immeuble sont calculés et portés à charge des propriétaires des lots qui forment l'immeuble. Les frais d'entretien des parties privatives (appartements) sont entièrement à charge des propriétaires concernés.

Teneinde misverstanden te vermijden, stelt de spreker dan ook voor om het artikel te vervangen als volgt:

“Art. 577-6, § 4. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met het aandeel dat zijn kavel vertegenwoordigt in de totale onverdeeldheid van het gebouw zoals bepaald in de notariële basisakte.”

Tot slot stelt hij voor om artikel 577-6, § 5, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, zoals aangepast aan het wetsvoorstel nr. 1334/1, als volgt te formuleren:

“Geen mede-eigenaar kan op de statutair jaarlijkse algemene of enig andere bijzondere vergadering aan de stemming deelnemen voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige en of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Bovendien mag een lasthebber, al of niet mede-eigenaar in het gebouw of groep van gebouwen, deelnemen aan de stemming voor niet meer dan 10% der stemmen aanwezig en of vertegenwoordigd op de vergadering der mede-eigenaars.”

2) Over de raad van toezicht

Teneinde elke verwarring te vermijden, pleit de spreker voor de volgende algemene formulering van het ontworpen artikel 577-7, § 1, 1°, zoals aangepast aan het wetsvoorstel nr. 1334/1.

“Art 577-7, § 1. Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom beslist de statutair jaarlijkse algemene vergadering:

*1° bij meerderheid van **drie vierden** van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen over:*

a) ...;

b) ...;

c) de oprichting en samenstelling van een “Raad van Toezicht” gekozen onder de mede-eigenaars in elk gebouw of groep van gebouwen dat twintig of meer kavels omvat. Deze raad heeft als taak erop toe te zien dat de aangestelde syndicus de beslissingen van de jaarlijkse of andere bijzondere vergadering van mede-eigenaars naar hun wil uitvoert. Deze raad kan alle inlichtingen en een kopie van de documenten verkrijgen in verband met het beheer van het gebouw en eisen van de syndicus om ervan mededeling te doen aan de mede-eigenaars;

d) de aanstelling van een “mede-eigenaar”- voorzitter in elk gebouw of groep van gebouwen met minder dan

Afin d'éviter tout malentendu, l'orateur propose dès lors de remplacer l'article par ce qui suit:

“Art. 577-6, § 4. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à la quote-part que représente son lot dans l'indivision totale du bâtiment telle que fixée dans l'acte notarié de base.”

Enfin, il propose de formuler comme suit l'article 577-6, § 5, alinéas 2 et 3, du Code civil, adaptés à la proposition de loi n° 1334/1:

“Lors de l'assemblée générale annuelle statutaire ou de toute autre assemblée extraordinaire, aucun copropriétaire ne peut prendre part au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents et/ou représentés.

En outre, un mandataire, copropriétaire ou non dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles, ne peut prendre part au vote pour plus de 10% des voix présentes et/ou représentées à l'assemblée des copropriétaires.”

2) Concernant le conseil de surveillance

Afin d'éviter toute confusion, l'orateur préconise d'adopter la formulation générale suivante de l'article 577-7, § 1^{er}, 1°, proposé, tel qu'adapté à la proposition de loi n° 1334/1.

“Art. 577-7, § 1^{er}. “Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale annuelle statutaire décide:

1° à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées:

a) ...;

b) ...;

c) de la création et de la composition d'un “Conseil de surveillance” choisi parmi les copropriétaires dans chaque bâtiment ou groupe de bâtiments qui comprend vingt lots ou plus. Ce conseil a pour mission de veiller à ce que le syndic désigné exécute les décisions de l'assemblée annuelle ou de toute autre assemblée particulière de copropriétaires selon la volonté de ces derniers. Ce conseil peut obtenir tous les renseignements et une copie des documents relatifs à la gestion du bâtiment et exiger du syndic que ceux-ci soient communiqués aux copropriétaires;

d) de la désignation d'un président-“copropriétaire” dans chaque bâtiment ou groupe de bâtiments de moins

twintig kavels die de taak heeft toezicht uit te oefenen op de daden van beheer van de syndicus volgens de beslissingen van de statutaire, of enig andere bijzondere vergadering van mede-eigenaars naar hun wil uitvoert. Deze mede-eigenaar-voorzitter kan alle inlichtingen in verband met het beheer van het gebouw eisen aan de syndicus om ervan mededeling te doen aan de mede-eigenaars.

De hiervoor in c) en d) aangeduide raad van toezicht of mede-eigenaar-voorzitter controleren eveneens de jaarlijkse rekeningen en geven hierover verslag op de volgende statutair jaarlijkse algemene vergadering tenzij deze daartoe een erkende expert aanwijst als verificateur."

De spreker stipt voorts nog aan dat een zesmaandelijks rapportering hem overdreven lijkt, behalve in geval van belangrijke werken.

3) Over de vereniging van mede-eigenaars

Het wetsvoorstel nr.1334 beoogt de invoeging in artikel 577-5, van een § 3/1, luidende als volgt:

"De vereniging van mede-eigenaars is aansprakelijk voor de schade die door een bouwgebrek of door een gebrekkig onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten werd toegebracht aan de mede-eigenaars of aan derden"

Wat is de bedoeling van deze toevoeging? Wil dat zeggen dat een mede-eigenaar ter vrijwaring van zijn aansprakelijkheid voor de goede orde steeds een verzet tegen elke verbouwing moet indienen, of ook wanneer hij als mede-eigenaar van oordeel is dat de syndicus onvoldoende bewarende maatregelen neemt of blijkbaar nalatig is bij het stellen van daden van voorlopig beheer bij toepassing van art 577-8, § 4, 4^o en 6^o, van het Burgerlijk Wetboek?

B. Gedachtewisseling

De heer Olivier Hamal (MR) wenst te weten wat de sprekers vinden van de kwestie van de onthoudingen bij de algemene vergaderingen. Wat is voor hen de beste manier om dat vraagstuk aan te pakken?

Het wetsvoorstel erkent dat niet alle mede-eigendommen op dezelfde wijze functioneren: terwijl sommige geen belangrijke problemen ondervinden, kunnen anderen daarentegen met echte bananenrepublieken worden gelijkgesteld.

De wet van 30 juni 1994 tot hervorming van de mede-eigendom geeft de syndicus een beheerstaak en de

de vingt lots, qui a pour mission de vérifier si les actes de gestion du syndic sont conformes aux décisions de l'assemblée statutaire ou de toute autre assemblée particulière de copropriétaires. Ce président-copropriétaire peut exiger du syndic tous renseignements relatifs à la gestion du bâtiment en vue de les communiquer aux copropriétaires.

Le conseil de surveillance et le président-copropriétaire désignés à cet effet aux points c) et d) contrôlent également les comptes annuels et en font rapport à la prochaine assemblée annuelle statutaire, à moins que celle-ci ne désigne un expert agréé en qualité de verificateur à cet effet."

L'orateur indique ensuite que la rédaction d'un rapport semestriel lui semble excessive, sauf dans le cas de travaux importants.

3) Concernant l'association des copropriétaires

La proposition de loi n° 1334 vise à insérer, dans l'article 577-5, un § 3-1, rédigé comme suit:

"L'association des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes."

Quel est le but de cet ajout? Cela signifie-t-il qu'un copropriétaire, en vue de se dégager de sa responsabilité, doit, pour la bonne règle, systématiquement s'opposer à toute transformation, ou lorsqu'il estime, en sa qualité de copropriétaire, que le syndic ne prend pas suffisamment de mesures conservatoires ou néglige visiblement de poser des actes de gestion provisoire en application de l'article 577-8, § 4, 4^o et 6^o du Code civil?

B. Échange de vues

M. Olivier Hamal (MR) souhaite connaître l'opinion des intervenants en ce qui concerne la problématique des abstentions lors des assemblées générales. Quelle serait, selon eux, la meilleure manière d'appréhender cette question?

La proposition de loi reconnaît que toutes les copropriétés ne fonctionnent pas de la même manière: alors que certaines ne rencontrent pas de problèmes majeurs, d'autres peuvent au contraire être assimilées à de véritables républiques bananières.

La loi du 30 juin 1994 réformant la copropriété confère au syndic une mission de gestion et au conseil de

raad van beheer de taak om de syndicus bij te staan en diens beleid te controleren. In dit geval creëert de bewoording “de syndicus bij te staan” een dubbelzinnigheid, aangezien de syndicus als enige aansprakelijk is voor zijn beheer.

Bij bepaalde mede-eigendommen is de raad van beheer volkomen inactief, terwijl in andere de syndicus de raad blindelings volgt. Dat vormt een probleem van aansprakelijkheid. Het wetsvoorstel wil klaarheid scheppen door de aan de raad verleende functie bij te sturen en door de benaming ervan te veranderen in raad van toezicht, wat het mogelijk maakt de nadruk te leggen op zijn controlefunctie. De taak van die raad van toezicht zal zijn de beslissingen van de algemene vergadering op te volgen, maar eveneens de syndicus te adviseren. Kunnen de verschillende sprekers dit aspect van het wetsvoorstel onderschrijven?

Mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) stelt bij bepaalde sprekers de wil vast om in verband met talrijke details van het vraagstuk wetgevend op te treden. Het is echter uiterst moeilijk om met de vele feitelijkheden van de mede-eigendom rekening te houden en te weten waar men de grens moet trekken. Kleine mede-eigendommen vergen immers niet noodzakelijk een reeks bepalingen die – mochten ze voor hen verplicht worden gemaakt – overbodige kosten dreigen te veroorzaken (bijvoorbeeld door hen te verplichten een beroep te doen op een revisor of een gerechtsdeurwaarder).

De heer Charles Van Poppel vindt dat een overvloed aan details in de wet nog meer problemen dreigt te creëren dan op te lossen. Als de algemene vergadering een deskundige wil aanstellen om het werk van de syndicus te controleren, dat mag zij dat doen, maar het lijkt niet opportuun het gebruik van een verificateur in alle gevallen op te leggen.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo-Groen!) merkt op dat de mede-eigendommen een soort minidemocratieën vormen waarin het belangrijk is dat de oppositie haar rol kan spelen. Daartoe is het essentieel dat iedereen toegang kan hebben tot de informatie betreffende het beheer van de mede-eigendom. In veel gevallen blijkt de toegang tot de informatie echter problematisch te verlopen. De spreekster vraagt zich bijgevolg af of het met het wetsvoorstel in zijn huidige redactie mogelijk is op dit probleem een antwoord te bieden.

Voorts stelt de spreekster vast dat het bestaan van concurrentie, die het mogelijk maakt om de prestaties van de verschillende syndici te vergelijken, te weinig effect heeft. Met die concurrentie zou men van een syndicus immers betere prestaties kunnen eisen; dat blijkt evenwel niet zo te zijn.

gérance la mission d’assister le syndic et de contrôler sa gestion. En l’occurrence, les termes “assister le syndic” créent une ambiguïté puisque le syndic est seul responsable de sa gestion.

Dans certaines copropriété, le conseil de gérance est tout à fait inactif alors que dans d’autres, le syndic obéit aveuglément au conseil. Cela pose un problème de responsabilité. La proposition de loi entend clarifier les choses en revoyant la fonction dévolue au conseil et en transformant son appellation en conseil de surveillance – ce qui permet d’insister sur sa fonction de contrôle. La mission de ce conseil de surveillance sera d’assurer le suivi des décisions de l’assemblée générale mais également de conseiller le syndic. Les différents intervenants peuvent-ils souscrire à ce volet de la proposition de loi?

Mme Clotilde Nyssens (cdH) constate chez certains intervenants une volonté de légiférer sur de nombreux détails de la problématique. Il est toutefois extrêmement difficile de tenir compte des multiples réalités de la copropriété et de savoir où poser la limite. Les copropriétés de petite taille n’ont en effet pas nécessairement besoin d’une série de dispositions qui risqueraient – si elles leur étaient rendues obligatoires – d’engendrer des frais superflus (par exemple en les obligeant à recourir à un réviseur ou à un huissier de justice).

M. Charles Van Poppel estime pour sa part qu’inscrire dans la loi de trop nombreux détails risque de créer plus de problèmes que de n’en résoudre. Si l’assemblée générale souhaite désigner un expert pour vérifier le travail du syndic, qu’elle le fasse, mais il paraît inopportu d’imposer ce recours à un verificateur dans tous les cas.

Mme Zoé Genot (Ecolo-Groen!) remarque que les copropriétés constituent en quelque sorte des “mini-démocraties” dans lesquelles il est important que l’opposition puisse jouer son rôle. Pour ce faire, il est essentiel que tous puissent accéder aux informations concernant la gestion de la copropriété. Or, il semble que, dans un grand nombre de cas, l’accès à l’information soit problématique. L’intervenante se demande par conséquent si la proposition de loi, dans sa rédaction actuelle, permet de répondre à ce problème.

Par ailleurs, Mme Genot constate que l’existence d’une concurrence qui permet de comparer les prestations des différents syndics manque d’effet. Elle devrait en effet permettre d’exiger d’un syndic des prestations de meilleure qualité. Or, tel ne semble pas être le cas.

De heer Paul Renauld erkent dat het noodzakelijk is de dubbelzinnigheid in verband met de rol van de raad van beheer weg te nemen. Het is evenwel essentieel die raad een toezichthoudende en raadgevende rol te geven bij de syndicus, die hem de mogelijkheid biedt proactief op te treden, met name bij de voorbereiding van de jaarbegroting. Zonder die raadgevende rol dreigt die toezichthoudende instantie te passief te zijn en niet bij machte de nodige invloed uit te oefenen die de mede-eigenaars van haar verwachten. Voorts is het noodzakelijk te bepalen dat de leden ervan periodiek moeten worden gekozen. Die eis geeft de mede-eigenaars die er geen deel van uitmaken, de mogelijkheid ten aanzien van de leden van de raad van beheer hun vertrouwen te kennen te geven of juist integendeel, hun wantrouwen.

De syndicus van zijn kant moet een zaakvoerder en geen regent zijn.

Mevrouw Edit Nisbet stelt vast dat de mede-eigenaar die ervoor kiest zich bij een stemming te onthouden, meetelt in de berekening van het quorum. Er is daarentegen geen enkele reden om zijn onthouding in een of andere zin te interpreteren, door die bijvoorbeeld te laten meetellen als positieve stemmen.

Vóór de aanneming van een wet ter reglementering van de mede-eigendom hadden de notarissen een soort van medebeheer ingesteld. Sedert 1994 is evenwel alleen de syndicus aansprakelijk voor het beheer van een gebouw. Elke inmenging van de raad van beheer in dat beheer moet dus als onwettig worden beschouwd. In het kader van de mede-eigendom is de scheiding van bevoegdheden van essentieel belang.

Tegen het argument als ware het nutteloos de kleinschalige mede-eigendommen te verplichten zich te schikken naar een reeks bepalingen die hun teveel op kosten zou jagen, brengt de spreekster in dat iedereen gelijk moet zijn voor de wet. Ook het verkeersreglement geldt voor iedereen zonder onderscheid. Vormen van discriminatie moeten dan ook worden voorkomen.

Momenteel is de moeilijkheid vooral dat de wet niet wordt nageleefd. Ter illustratie haalt de spreekster de volgende bepaling aan: "Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is." (het vigerende artikel 577-8, § 2). Die bepaling wordt in de praktijk zelden toegepast.

M. Paul Renauld reconnaît qu'il est nécessaire de lever l'ambiguïté qui pèse sur le rôle du conseil de gérance. Il est toutefois essentiel de lui conférer un rôle de surveillance et de conseil auprès du syndic, lui permettant d'être proactif, notamment lors de la préparation du budget annuel. Sans ce rôle de conseil, cet organisme de surveillance risque d'être trop passif et de ne pas avoir la capacité d'influence nécessaire qu'en attendent les copropriétaires. Il est également nécessaire de prévoir que ses membres doivent être élus périodiquement. Cette exigence permet aux copropriétaires qui n'en font pas partie de marquer leur confiance ou, au contraire, leur méfiance à l'encontre des membres du conseil.

Le syndic, quant à lui, doit être un gérant et non un régent.

Mme Edit Nisbet constate que le copropriétaire qui choisit de s'abstenir est pris en compte pour le calcul du quorum. Par contre, il n'y a aucune raison d'interpréter son abstention dans l'un ou l'autre sens en la comptabilisant, par exemple, avec les votes positifs.

D'autre part, avant l'adoption d'une loi réglementant la copropriété, les notaires avaient introduit une forme de cogestion. Depuis 1994, toutefois, seul le syndic est responsable de la gestion d'un immeuble. Toute immixtion du conseil de gérance dans cette gestion doit donc être tenue pour illégale. Dans le cadre d'une copropriété, la séparation des pouvoirs est essentielle.

À l'argument selon lequel il serait inutile d'obliger les petites copropriétés à se soumettre à une série de dispositions qui leur occasionneraient des coûts trop élevés, l'intervenante rétorque que la loi doit être la même pour tous. Le Code de la route s'applique lui aussi à tout le monde sans distinction. Il faut dès lors veiller à ne pas créer de discriminations.

Le problème actuel réside surtout dans la méconnaissance de la loi. À titre d'illustration, l'intervenante évoque la disposition selon laquelle "un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires" (art. 577-8, § 2) qui est rarement appliquée en pratique.

In verband met de toegang tot informatie is de enige mogelijkheid te voorzien in de ongeldigheid van algemene vergaderingen waarvan de agenda niet van de benodigde documenten vergezeld gaat.

Ten slotte is het vrijwel onmogelijk een syndicus aan te klagen die zijn werk niet behoorlijk verricht. Aan klachten wordt immers geen gevolg gegeven, en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) spreekt maar heel zelden de noodzakelijke sancties uit. Uit een parlementaire vraag die de heer Hamal aan de bevoegde minister heeft gesteld (CRIV 52 COM 131) blijkt dat zelfs de regeringscommissaris die zitting heeft in het BIV zogenaamd nooit scheefftrekkingen heeft vastgesteld.

De heer Charles Van Poppel voegt daaraan toe dat bij onlangs gebouwde panden, de nieuwe mede-eigenaars over het algemeen niet kunnen kiezen voor welke syndicus ook, want die werd reeds door de projectontwikkelaar aangewezen. Het is sowieso niet altijd eenvoudig van syndicus te veranderen, en al helemaal niet als de raad van beheer er het zwijgen toe doet.

De aangerekende kosten niet betalen, is het enige middel om de documenten zeker te mogen inkijken.

Volgens *de heer Raymond Kempeneers* zal men door betekenis te verlenen aan de onthoudingen er misschien in slagen de mede-eigenaars te ontmoedigen om zich bij de algemene vergaderingen te onthouden.

Voorzitster Mia De Schamphelaere (CD&V) merkt op dat sommige mede-eigenaars bij bepaalde conflicten afzijdig willen blijven, en er daarom voor kiezen zich bij sommige stemmingen te onthouden. Om die situatie te verhelpen, zou eventueel kunnen worden overwogen geheime stemmingen in te voeren.

De heer Raymond Kempeneers erkent dat sommige personen in zijn mede-eigendom desiderata in die zin hebben. Toch dreigt zulks het beheer van het gebouw nog ingewikkelder te maken en de transparantie te schaden – een transparantie die trouwens van de syndicus wordt gevergd. Bovendien is het soms nuttig te weten wie bepaalde beslissingen al dan niet steunt.

De heer Charles Van Poppel vreest dat een dergelijk verbod de mede-eigenaars zal aanzetten niet aan de algemene vergaderingen deel te nemen.

Voorts vraagt de spreker zich af waarom de vigerende wet een mede-eigenaar machtigt volmacht te verlenen aan iemand die zelf geen mede-eigenaar is.

Concernant l'accès à l'information, l'intervenante estime que la seule solution est de prévoir l'invalidité d'assemblées générales dont l'ordre du jour n'a pas été accompagné des documents nécessaires.

Enfin, il est presque impossible de dénoncer un syndic qui fait mal son travail. Les plaintes restent en effet sans effet et l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) ne prononce que très rarement les sanctions qui s'imposent. Il ressort d'une question parlementaire posée par M. Hamal à la ministre compétente (CRIV 52 Com 131) que même le commissaire de gouvernement siégeant à l'IPI n'a soi-disant jamais constaté de dérives.

M. Charles Van Poppel ajoute que dans le cas d'immeubles récemment construits, les nouveaux copropriétaires ne peuvent généralement pas choisir le syndic qui a déjà été désigné par le promoteur immobilier. Il n'est pas toujours simple d'en changer, d'autant plus si le conseil de gérance ne dit rien.

En ce qui concerne l'accès aux documents, le seul moyen pour être sûr de les obtenir est de ne pas payer les charges requises.

M. Raymond Kempeneers pense qu'en donnant une signification aux abstentions, on parviendra peut-être à décourager les copropriétaires de s'abstenir lors des assemblées générales.

Mme Mia De Schamphelaere (CD&V), présidente, remarque que certains copropriétaires souhaitent rester en dehors de certains conflits, raison pour laquelle ils préfèrent s'abstenir lors de certains votes. Pour remédier à cette situation, peut-être pourrait-on envisager d'instaurer le secret du vote.

M. Raymond Kempeneers reconnaît qu'au sein de sa copropriété, il existe certaines demandes allant dans ce sens. Toutefois, cela risquerait de compliquer encore plus la gestion de l'immeuble et de nuire à la transparence – transparence que l'on exige par ailleurs du syndic. Il est d'ailleurs parfois utile de savoir qui soutient ou non certaines décisions.

M. Charles Van Poppel craint que pareille interdiction ne dissuade les copropriétaires de prendre part aux assemblées générales.

L'intervenant se demande par ailleurs pourquoi la loi actuelle autorise un copropriétaire à donner procuration à une personne qui elle-même n'est pas copropriétaire.

Mevrouw Edith Nisbet vraagt zich dan weer af of niet doortastender moet worden opgetreden door bij stemmingen onthoudingen eenvoudigweg te verbieden.

Voor het overige acht zij het onontbeerlijk dat een eigenaar die verhinderd is, iemand in zijn plaats kan sturen die zijn belangen op dienstige wijze kan verdedigen (bijvoorbeeld een advocaat).

De heer Olivier Hamal (MR) verwijst naar het geval waarbij de bestemming van een kavel van het gebouw wordt gewijzigd (bijvoorbeeld wanneer de eigenaar een handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping wil omvormen tot een appartement). Ondanks de instemming van de stedenbouwkundige diensten wordt de bestemmingswijziging niet door de algemene vergadering goedgekeurd omdat verscheidene mede-eigenaars zich bij de stemming hebben onthouden. Mochten onthoudingen als een positieve stem worden beschouwd, zou het resultaat er vaak anders uitzien.

Aangaande de raad van beheer vindt *de heer Raymond Kempeneers* dat men die de kans moet geven efficiënt op te treden, ongeacht de naam of de rol die men die raad geeft. De syndicus adviseren houdt méér in dan hem controleren: de raad moet ook voorstellen kunnen doen.

Het is de taak van de andere mede-eigenaars om de raad van beheer tot de orde te roepen wanneer die zijn boekje te buiten gaat.

De wet kan niet alle denkbare situaties voorzien, maar moet bepalingen omvatten die eenieder de mogelijkheid bieden de aan hem toebedeelde rol doeltreffend te vervullen. Zoals het wetsvoorstel thans is geformuleerd, wordt voorkomen dat altijd opnieuw dezelfde vragen rijzen.

Het wetsvoorstel kiest voor transparantie door de documenten die met de agendapunten van een algemene vergadering verband houden, altijd toegankelijk te stellen. De spreker zou het goed vinden mochten alle raden van beheer over een website beschikken waarop de mede-eigenaars de documenten die hen belangrijk lijken, kunnen raadplegen.

De syndicus zou alle documenten waarover hij aangaande het beheer van het gebouw beschikt, ter beschikking kunnen stellen via het internet.

De heer Kempeneers stelt vast dat veel mede-eigenaars niet tevreden zijn over de werkwijze van hun syndicus. Het maakt dus een groot verschil wie als syndicus wordt aangesteld. Daarom moet aan de aanwijzing van de syndicus een veeleisende procedure voorafgaan.

Mme Edith Nisbet se demande pour sa part si l'on ne doit pas aller plus loin et interdire purement et simplement les abstentions.

Pour le reste, elle juge indispensable qu'en cas d'empêchement, un propriétaire puisse envoyer à sa place quelqu'un pouvant défendre utilement ses intérêts (un avocat, par exemple).

M. Olivier Hamal (MR) évoque le cas d'un changement d'affectation d'un lot de l'immeuble (par exemple, un local commercial du rez-de-chaussée de l'immeuble que le propriétaire souhaite transformer en appartement). Malgré l'accord des services de l'urbanisme, ce changement d'affectation n'est pas entériné par l'assemblée générale en raison de plusieurs abstentions. Donner aux abstentions la valeur d'un vote positif permettrait de changer la donne.

Concernant le conseil de gérance, *M. Raymond Kempeneers* juge que, quel que soit le nom ou le rôle qui lui est donné, il faut essayer de lui laisser la possibilité d'être efficace. Conseiller le syndic, c'est plus que le surveiller: le conseil doit également pouvoir lui suggérer des choses.

Il appartient aux autres copropriétaires de freiner le conseil de gérance lorsque celui-ci abuse de son rôle.

La loi ne peut pas régler toutes les situations qui se présentent mais doit contenir des dispositions qui permettent à chacun de jouer efficacement le rôle qui lui est dévolu. En l'occurrence, la rédaction actuelle de la proposition permet d'éviter de se reposer à chaque fois les mêmes questions.

La proposition de loi opte pour la transparence en généralisant l'accès aux documents relatifs à des points inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. L'intervenant estime qu'il serait intéressant que tous les conseils de gérance se dotent d'un site Internet permettant aux copropriétaires de consulter les documents qui leur paraissent importants.

Le syndic qui détient toutes les pièces relatives à la gestion de l'immeuble devrait pouvoir les mettre à disposition via Internet.

M. Kempeneers constate que de nombreux copropriétaires sont mécontents du fonctionnement de leur syndic. Le choix du syndic est donc déterminant. Pour ce faire, il faut que la procédure conduisant à la désignation d'un syndic soit exigeante. Il faut également prévoir une

Voorts moet worden voorzien in een procedure om de syndicus die zijn taken niet naar behoren uitvoert, te kunnen vervangen.

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) wenst van de diverse sprekers te weten of zij het zinvol achten de vereniging van mede-eigenaars een voorrecht te verlenen op de kavel van een mede-eigenaar die zijn aandeel in de lasten niet heeft betaald.

De heer Olivier Hamal (MR) preciseert dat samen met dit wetsvoorstel DOC 52 1334/001 een aantal andere wetsvoorstellen wordt besproken, die ertoe strekken de vereniging van mede-eigenaars een bijzonder voorrecht te verlenen om, indien één van hen in gebreke blijft, het bedrag van de niet-betaalde lasten in te houden op de opbrengst van de verkoop van zijn kavel.

De heer Charles Van Poppel geeft aan dat men in elk geval steeds de goederen van de in gebreke blijvende mede-eigenaar in beslag kan nemen.

Volgens *mevrouw Edith Nisbet* ligt het grootste probleem in het feit dat de mede-eigenaars vaak geen helemaal geen zicht hebben op de rekeningen van de mede-eigendom, waardoor het voor hen bijna onmogelijk is te weten welk bedrag de andere mede-eigenaars nog verschuldigd zijn. In elk geval moet men kunnen optreden lang voordat de kavel van de in gebreke blijvende eigenaar wordt verkocht.

De heer Paul Renauld constateert dat tal van negatieve ervaringen alleen kunnen worden voorkomen door een gedetailleerd jaarbudget op te stellen en snel op te treden als een mede-eigenaar zijn lasten niet betaalt, eventueel door hem in gebreke te stellen. Als hij daar niet op reageert, kan een advocaat worden ingeschakeld.

De spreker verwijst naar de mede-eigendom waarin hij zelf woont, waar achterstallige betalingen zeldzaam zijn omdat die regeling wordt toegepast.

II. — HOORZITTING VAN 14 JANUARI 2009

- de heren Yves Van Ermen en Walter Devlies, vertegenwoordigers van het Beroepsinstituut voor vastgoedmakelaars (BIV);
- de heren Jacques Wollaert, Jan Jassogne en Willy Haegens, vertegenwoordigers van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) Vlaanderen;
- de h. Vincent Similon, vertegenwoordiger van de “*Chambre syndicale des Administrateurs de Biens (CSA)*”;
- de dames Katelijne D’Hauwers en Béatrice Laloux,

procédure permettant d’en changer lorsqu’il ne remplit pas ses missions de manière satisfaisante.

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) demande aux divers intervenants s’ils jugent utile de conférer à l’association de copropriétaires un privilège sur le lot du copropriétaire qui ne paie pas sa contribution aux charges.

M. Olivier Hamal (MR) précise en effet que sont jointes à la discussion de la proposition de loi n° 1334 d’autres propositions de loi qui visent à doter l’association de copropriétaires d’un privilège spécial lui permettant, en cas de défaillance de l’un d’entre eux, de récupérer le montant des charges impayées sur le produit de la vente de son bien.

M. Charles Van Poppel indique qu’en tous les cas, il est toujours possible de recourir à la saisie sur les biens du copropriétaire défaillant.

Mme Edith Nisbet souligne que le problème principal est que les copropriétaires ignorent bien souvent tout des comptes de la copropriété. Il leur est dès lors presque impossible de connaître le montant des sommes encore dues par les autres. Dans tous les cas, il doit être possible d’agir bien avant la vente du lot du copropriétaire défaillant.

M. Paul Renauld constate que la seule solution possible pour éviter bien des déboires est de confectionner un budget annuel détaillé et d’agir rapidement en cas de défaillance, le cas échéant par voie de mise en demeure qui, si elle reste sans effet, pourra être suivie de l’intervention d’un avocat.

L’intervenant prend l’exemple de son immeuble où grâce à ce système, les retards de paiement demeurent marginaux.

II. — AUDITIONS DU 14 JANVIER 2009

- MM. Yves Van Ermen et Walter Devlies, représentants de l’Institut professionnel des Agents immobiliers (IPI);
- MM. Jacques Wollaert, Jan Jassogne et Willy Haegens, représentants de la Confédération des Immobiliers de Belgique (CIB), Flandre;
- M. Vincent Similon, représentant de la “*Chambre syndicale des Administrateurs de Biens (CSA)*”;
- Mmes Katelijne D’Hauwers et Béatrice Laloux,

vertegenwoordigers van het Algemeen Eigenaars- en Medeëigenaarssyndicaat (AES);
– de h. Geert Coene, Testaankoop.

A. Uiteenzettingen

1. Uiteenzettingen van de vertegenwoordigers van het beroepsinstituut voor vastgoedmakelaars (BIV)

De heer Walter Devlies, syndicus, lid van de Nationale Raad van het BIV en ondervoorzitter van de werkgroep medeïgendom van het beroepsinstituut voor vastgoedmakelaars legt uit dat de commissie beheerders van goederen van het BIV een studie heeft gemaakt om voorstellen van wetswijzigingen inzake de mede-eigendom in te dienen. Het doel is een grotere transparantie in de werking van de vereniging van mede-eigenaars en een betere afbakening van de rol en verantwoordelijkheden van alle betrokkenen te bereiken.

De heer Yves Vanermen, syndicus, voorzitter van ABSA (Association belge des Syndics et Administrateurs de biens), is voorzitter van de werkgroep medeïgendom van het beroepsinstituut voor vastgoedmakelaars.

Om de regels in alle verenigingen van mede-eigenaars te harmoniseren, meent de werkgroep dat de wet van 30 juni 1994 volledig dwingend moet worden. Thans zijn er twee uitzonderingen op het dwingend karakter. De eerste heeft te maken met het quorum dat vereist is om een algemene vergadering te houden. De tweede betreft de vereiste meerderheden bij het stemmen. Beide uitzonderingen hebben weinig belang. Er zijn geen objectieve gronden waarom een vereniging van mede-eigenaars over een bepaald punt met een grotere meerderheid moet stemmen dan andere verenigingen van mede-eigenaars of waarom voor één of ander punt een bijzonder quorum vereist is. Hoe legt men aan een mede-eigenaar uit dat in de vereniging van mede-eigenaars “X” een bepaalde meerderheid vereist is bij het stemmen, terwijl in de vereniging van mede-eigenaars “Y” voor hetzelfde punt op de agenda een andere meerderheid nodig is? De uitzonderingen verplichten de syndicus om voor elk punt op de agenda na te gaan of er in het algemeen reglement van de mede-eigendom bijzondere voorschriften staan over het quorum of de meerderheid die moeten worden gehaald.

Aangezien de syndicus de wettelijke vertegenwoordiger van de VME is, lijkt het normaal dat alle briefwisseling of handelingen die erop betrekking hebben, daar toekomen. Men stelt echter vast dat dit helemaal niet het geval is.

Een groot aantal sectoren – en dan vooral de banken en verzekeringsmaatschappijen – sturen regelmatig

représentantes du Syndicat national des Propriétaires et Copropriétaires (SNP);
– M. Geert Coene, Test-Achats.

A. Exposés

1. Exposés des représentants de l'Institut professionnel des Agents immobiliers (IPI)

M. Walter Devlies, syndic, membre du Conseil national de l'IPI et vice-président du groupe de travail copropriété de l'Institut professionnel des Agents immobiliers explique que la Commission des Administrateurs de Biens de l'IPI a réalisé une étude afin de présenter des propositions de modification de la législation au niveau de la copropriété. L'objectif est d'accroître la transparence dans le fonctionnement de l'association des copropriétaires et de mieux définir le rôle et les responsabilités de tous les intéressés.

M. Yves Vanermen, syndic, président de l'ABSA (Association belge des Syndics et Administrateurs de biens), est président du groupe de travail copropriété de l'Institut professionnel des Agents immobiliers.

Afin d'harmoniser les règles dans toutes les associations de copropriétaires, le groupe de travail copropriété estime que la loi du 30 juin 1994 doit être rendue complètement impérative. Actuellement, il existe en effet deux exceptions au caractère impératif. La première se situe au niveau du quorum requis pour pouvoir tenir une assemblée générale. La deuxième concerne les majorités requises au niveau des votes. Ces exceptions n'ont pas beaucoup d'intérêt. Il n'existe pas d'éléments objectifs qui justifient qu'une association de copropriétaires doive voter pour un point avec une majorité plus importante que d'autres associations de copropriétaires ou que pour l'un ou l'autre point, un quorum particulier soit requis. Comment expliquer à un copropriétaire que dans l'association de copropriétaires “X”, une certaine majorité soit requise au niveau des votes et que dans l'association de copropriétaires “Y”, une autre majorité soit requise pour le même point à l'ordre du jour? Les exceptions obligent le syndic à vérifier pour chaque point à l'ordre du jour si le règlement général de copropriété prévoit une particularité au niveau du quorum ou de la majorité à atteindre.

Le syndic étant le représentant légal de l'ACP, il semble normal que tous les courriers ou actes qui s'y rapportent lui soient transmis. Force est toutefois de constater que ce n'est absolument pas le cas.

En effet, un nombre important de secteurs, et citons principalement ceux des banques et des assurances,

brieven naar de maatschappelijke zetels van de VME's. Deze bevinden zich vaak in de gebouwen en meer bepaald in de toegangshallen. Als zich daar een brievenbus voor de syndicus bevindt, is er geen probleem, ook al wordt deze bus niet altijd elke dag gelicht. Zoniet zijn vervelende situaties mogelijk, bijvoorbeeld indien een aangetekende brief of een deurwaardersexploot moeten bezorgd worden.

Al deze problemen kunnen worden opgelost door in de wet te bepalen dat de vereniging van mede-eigenaars (VME) woonplaats kiest op de woonplaats van de syndicus of op zijn kantoor.

Alle betrokkenen, de mede-eigenaars, de bewoners en derden, moeten snel te weten kunnen komen welke syndicus belast is met de VME. De VME's zijn opgenomen in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Men zou hiervan kunnen gebruik maken om ruim bekendheid te geven aan de syndicus en de gegevens betreffende het domicilie van de VME. Derden kunnen zich dan volledig informeren over de VME zonder dat ze naar het gebouw of de maatschappelijke zetel moeten gaan. De gegevens van de KBO kunnen immers via internet, schriftelijk of telefonisch worden geraadpleegd. De KBO verzamelt de informatie over de VME's bij de registratiekantoren.

Dit maakt het ook mogelijk om alle gebouwen terug te vinden die beheerd worden door een bepaalde syndicus, bijvoorbeeld indien hij ingevolge een tuchtzaak geschrapt wordt.

Het is de bedoeling dat de VME's maatregelen nemen om het gemeenschappelijke onroerend vastgoed in stand te houden. Het is dus belangrijk dat het voldoende onderhouden wordt en dat daarvoor tijdig werkzaamheden worden uitgevoerd. Een drie vierde meerderheid om werkzaamheden aan gemeenschappelijke gedeelten uit te voeren is zeer hoog. Het voorstel bestaat erin om deze meerderheid tot twee derden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen terug te brengen.

Bij daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen zijn reeds talrijke praktische problemen opgedoken. Hierover moet immers met vier vijfden van de stemmen worden beslist. Maar een dergelijke aanpassing heeft automatisch een wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom tot gevolg en zou dus met algemene stemmen beslist moeten worden.

Om deze tegenstelling op te heffen, wordt voorgesteld dat bij de beschikking van een gemeenschappelijk onroerend goed, de vereiste meerderheid om deze

envoient régulièrement des courriers aux sièges sociaux des ACP. Or, ceux-ci sont situés dans les immeubles, et plus particulièrement dans les halls d'entrée de ceux-ci. S'il existe une boîte aux lettres pour le syndic, le courrier simple pourra être réceptionné, même s'il ne sera pas nécessairement relevé le jour même. S'il n'y a pas de boîte, la situation se corse, par exemple lorsqu'il s'agit d'un envoi recommandé ou d'un exploit d'huissier.

Tous ces problèmes peuvent être résolus si l'on précise, dans la loi, que l'association des copropriétaires (ACP) élit son domicile au domicile du syndic ou dans ses bureaux.

Il est nécessaire que l'ensemble des intervenants dans la copropriété, copropriétaires, occupants et tiers puissent rapidement identifier le syndic en charge de l'ACP. Les ACP sont reprises dans la Banque-Carrefour des Entreprises.

Il serait bon de pouvoir utiliser cet outil afin d'avoir une bonne connaissance de qui est le syndic et des données concernant le domicile de l'ACP. Des tiers pourraient ainsi obtenir toutes les informations utiles sur l'ACP sans devoir se déplacer à l'immeuble où elle a son siège. En effet, les informations de la BCE sont accessibles par Internet, par écrit ou par téléphone. La BCE collecte les données relatives aux ACP auprès des bureaux de l'enregistrement.

Ceci permet également de retrouver tous les bâtiments qui sont gérés par un syndic donné, par exemple lorsque celui-ci a été radié à la suite d'une procédure disciplinaire.

L'objectif est que les ACP prennent des mesures pour sauvegarder le patrimoine immobilier commun. Il est alors important qu'il soit convenablement entretenu et que les travaux pour ce faire soient réalisés. La majorité des — des voix pour réaliser les travaux sur les parties communes est très importante. Il est proposé de ramener cette majorité à 2/3 des voix présentes ou représentées.

De nombreux problèmes pratiques se sont présentés lors des actes de disposition de bien immobilier commun, ceux-ci devant être votés à une majorité des 4/5 des voix. Or une telle mutation implique automatiquement la modification des quotes-parts de copropriété, elle doit donc être décidée à l'unanimité.

Afin de répondre à cette contradiction, il est proposé qu'en cas de disposition d'un bien immobilier commun, la majorité pour permettre cette disposition et pour modifier

beschikking mogelijk te maken zou dezelfde moeten zijn als de meerderheid voor het wijzigen van de verdeling van de aandelen dezelfde zou zijn, met name vier vijfden van de aanwezig of vertegenwoordigde stemmen.

Voorts stelt men vast dat bepaalde verbeteringen dienen te worden aangebracht in de uitwisseling van gegevens met de notarissen.

De termijn van 15 dagen waarover de syndicus beschikt om de notaris te antwoorden is erg kort. Dit betekent in de praktijk dat een niet-professionele syndicus of een professionele syndicus die als natuurlijk persoon werkt, niet langer dan 15 dagen afwezig mag zijn, omdat hij anders de wet niet kan naleven. Terwijl de notaris voor andere opzoekingen die hij dient te doen over langere termijnen beschikt. Het zou beter zijn om de termijn voor het beantwoorden van de notaris op 30 dagen te brengen.

Hoewel veel notarissen opvragen hoeveel schuld de partij die haar eigendomstitel afstaat heeft ten opzichte van de VME, wordt deze vraag toch niet systematisch gesteld. Indien dit wel het geval zou zijn, zou de syndicus de mogelijkheid hebben om de notaris op de hoogte te brengen van een mogelijk beslag onder derden indien de aan de VME verschuldigde bedragen niet op de verkoopprijs worden ingehouden. Maar er bestaat een andere oplossing om dit probleem te regelen.

Het zou ook goed zijn als de notarissen de syndicus gewoonweg op de hoogte zouden brengen van de identiteit van de nieuwe mede-eigenaar en de nieuwe adresgegevens van de mede-eigenaar die zijn eigendomstitel afstaat. Dit zou het mogelijk maken om aan deze laatste de laatste kostenafrekening te bezorgen die berekend wordt op de datum van de overdracht en om de VME in staat te stellen om eventuele schulden te recupereren.

Bij splitsing van het eigendomsrecht of onverdeeldheid moet de notaris, overeenkomstig artikel 5 van het voorstel, de persoon aanduiden die het recht zal uitoefenen om de algemene vergadering bij te wonen.

De wet vraagt de syndicus herhaaldelijk om te communiceren met personen die in het gebouw wonen, maar geen stemrecht hebben op de algemene vergadering van het gebouw. Eén keer zou dit via een aangetekende zending moeten gebeuren.

Die informatie wordt niet steeds door de eigenaar aan de syndicus verschaft, noch bij aankomst, noch bij vertrek van de bewoner. Alleen de eigenaars zijn op elk ogenblik in staat om te zeggen wie hun goed bewoont. Zij moeten bijgevolg verantwoordelijk zijn voor de communicatie met de bewoners, terwijl de VME ter informatie eveneens door aanplakking mededelingen doet aan de bewoners.

les quotes-parts dans ce cas de figure soit identique et de 4/5 des voix présentes ou représentées.

On constate par ailleurs qu'il y a lieu d'apporter certaines améliorations en ce qui concerne l'échange de données avec les notaires.

Le délai de 15 jours dont dispose le syndic pour répondre au notaire est fort court. Cela signifie, en pratique, qu'un syndic non professionnel ou un syndic professionnel travaillant en tant que personne physique ne peut être absent plus de 15 jours, sans quoi il ne peut respecter la loi, alors que le notaire dispose de délais plus longs pour les autres recherches qu'il doit effectuer. Il serait donc préférable de porter le délai dont dispose le syndic pour répondre au notaire à 30 jours.

Bien que de nombreux notaires demandent à connaître la dette de la partie cédant son titre de propriété vis-à-vis de l'ACP, cette demande n'est pas systématique. Si, toutefois, c'était le cas, le syndic aurait alors la possibilité d'informer le notaire d'une possible saisie-arrêt, si les sommes dues à l'ACP ne sont pas retenues sur le prix de vente. Il existe cependant une autre solution pour régler ce problème.

Ce serait aussi une bonne chose que les notaires puissent tout simplement informer le syndic de l'identité du nouveau copropriétaire et des nouvelles coordonnées du copropriétaire cédant son titre de propriété, ce qui permettrait de communiquer à ce dernier le dernier décompte des charges calculé à la date du transfert du titre de propriété et permettrait à l'ACP de récupérer les dettes éventuelles.

Conformément à l'article 5 de la proposition, en cas de scission du droit de propriété ou d'indivision, le notaire doit indiquer la personne qui exercera le droit d'assister à l'assemblée générale.

La loi demande à plusieurs reprises au syndic de communiquer, dont une fois par voie recommandée, avec les personnes qui occupent l'immeuble mais qui ne disposent pas du droit de vote à l'assemblée générale de l'immeuble.

Cette information n'est pas toujours communiquée au syndic par le propriétaire, que ce soit à l'arrivée ou au départ de l'occupant. C'est le propriétaire qui est le seul capable à tout moment de dire qui occupe son bien. La responsabilité de la communication vers les occupants doit donc être celle des propriétaires, l'ACP communiquant aussi vers les occupants, à titre informatif, par voie d'affichage.

De schulden van bepaalde mede-eigenaars op het ogenblik van de verkoop van hun appartement stellen problemen. Bij een onderhandse verkoop kan de syndicus de nodige maatregelen nemen om een beslag onder derden uit te voeren. Maar dit is niet altijd mogelijk. Als het om een grote schuld gaat, zal de VME na de verkoop de nodige gerechtelijke stappen zetten om dit bedrag te recupereren. Als het om een klein bedrag gaat, wordt geen vervolging ingesteld en draagt de VME dit verlies. Ook bij een gedwongen verkoop, waarbij de VME geen bevoorrechte schuldeiser is, heeft ze geen de garantie dat ze zal krijgen wat haar toekomt. Er worden reeds geruime tijd wetsvoorstellen ingediend om van de VME een bevoorrechte schuldeiser te maken, maar tot nu toe zonder succes. En zelfs in dat geval zouden andere schuldeisers voorrang kunnen hebben.

Dit probleem kan worden opgelost door de schuld aan de kavel te verbinden. De koper neemt dan zowel de activa als de passiva van de kavel over. Uiteraard houdt deze oplossing in dat men bij het sluiten van de verkoopovereenkomst of het verlijden van de verkoopakte, bepaalde voorzorgen moet nemen. De verkoper kan schriftelijk verklaren dat er geen schulden zijn en dat hij de notaris machtigt om de eventueel verschuldigde bedragen af te houden van de opbrengst van de verkoop. Een andere mogelijkheid bestaat erin het bedrag van de schulden bij de notaris onder te brengen indien ze niet helemaal vaststaan of het bedrag dat noodzakelijk is om de laatste kosten van de mede-eigendom te dekken tot aan de eindafrekening door de syndicus. Het is de koper die aansprakelijk moet worden gesteld. Hij dient de nodige voorzorgen te nemen of met kennis van zaken de schulden van de verkoper ten opzichte van de VME op zich te nemen wanneer hij onderhandelt over de aankoopprijs.

De spreker vraagt tot besluit dat de commissie er rekening mee zou houden dat er zowel professionele als niet-professionele syndici zijn en dat de regels die uitgewerkt zullen worden voor beide groepen gelden.

Alle verantwoordelijkheden moeten identiek zijn, ongeacht de aard van de syndicus. De verplichting om een dubbele boekhouding te voeren en een genormaliseerd minimaal boekhoudplan te gebruiken is zeker een goede zaak. Maar dat een niet-professionele syndicus een vereenvoudigde boekhouding mag voeren is onaanvaardbaar. Want deze laatste kan evengoed een mede-eigendom van verscheidene honderden appartementen met aanzienlijke financiële risico's beheren. Of men al dan niet met een vereenvoudigde boekhouding mag werken, dient eerder af te hangen van de omvang van de VME en/of de grootte van de financiële stromen die zij met zich meebrengt.

Les dettes que laissent certains copropriétaires au moment de la vente de leur appartement posent problèmes. Le syndic peut, dans le cas d'une vente de gré à gré, prendre les mesures nécessaires pour réaliser une saisie-arrêt. Mais cela n'est pas toujours possible. Après la vente et si la dette est importante, l'ACP agira en justice afin de récupérer la somme. Si elle est peu importante, aucune poursuite ne sera entamée et il s'agira alors d'une perte sèche pour l'ACP. Dans le cas d'une vente forcée également, l'ACP n'étant pas un créancier privilégié, elle n'est pas non plus garantie de récupérer son dû. Des propositions de loi ont été déposées depuis longtemps afin de faire de l'ACP un créancier privilégié, sans succès jusqu'ici. Et même dans ce cas, d'autres créanciers pourraient être prioritaires.

Ce problème serait résolu si la dette était liée au lot. L'acquéreur reprendrait alors à la fois l'actif et le passif du lot. Il est évident que cette solution impose de prendre certaines précautions au moment de la conclusion du compromis de vente ou de la passation de l'acte de vente. Le vendeur peut déclarer par écrit qu'il n'existe aucune dette et qu'il autorise le notaire à retenir sur le produit de la vente les montants éventuellement dus. Une autre possibilité consiste à cantonner auprès du notaire le montant des dettes si elles ne sont pas certaines ou le montant nécessaire pour couvrir les dernières charges de la copropriété jusqu'au décompte final du syndic. C'est l'acquéreur qui doit être tenu pour responsable. Il doit prendre les précautions nécessaires ou reprendre, en connaissance de cause, les dettes du vendeur vis-à-vis de l'ACP lorsqu'il négocie le prix d'achat.

Pour conclure, l'orateur demande que la commission tienne compte du fait qu'il existe aussi bien des syndics professionnels que des syndics non professionnels et que les règles qui sont élaborées s'appliqueront aux deux groupes.

Toutes les responsabilités doivent être identiques, quelle que soit la nature du syndic. L'obligation de tenir une comptabilité en partie double et d'utiliser un plan comptable minimum normalisé est certainement une bonne chose. Mais prévoir qu'un syndic non professionnel peut tenir une comptabilité simplifiée est inacceptable. Car ce dernier peut aussi bien administrer une copropriété de plusieurs centaines d'appartements avec des risques financiers importants. Le fait de travailler ou non avec une comptabilité simplifiée devrait plutôt être lié à l'importance de l'ACP et/ou de l'importance des flux financiers qu'elle génère.

De professionele syndici zijn voorstander van een meer nauwkeurige omschrijving van bepaalde praktijken, zoals de manier om een algemene vergadering bijeen te roepen, de agenda van de algemene vergadering op te stellen, de documenten die op de algemene vergadering moeten worden voorgelegd, het opstellen van de notulen van de algemene vergadering en het versturen ervan. Alle ingediende voorstellen gaan in de goede richting, maar een bepaald aantal punten maakt de toepassing ervan moeilijk of kostelijk. De nodige aanpassingen dienen dus te worden besproken.

De professionele syndici zijn bovendien onderworpen aan een deontologische code.

De heer Walter Devlies voegt hier nog aan toe dat hij verwonderd is over de negatieve kritiek over syndici die hij in de wetsvoorstellen leest. De beroepsvereniging ziet erop toe dat alles correct gebeurt en hij heeft geen weet van grote problemen. Het is vooral van belang dat de wet duidelijk is en dat de syndici op basis van deze wet goede en toepasbare richtlijnen hebben die elke discussie uitsluiten.

Punctueel merkt de spreker nog op dat het voorstel om geen syndicus te doen aanstellen voor een mede-eigendom van 20 kavels een arbitraire keuze inhoudt. Indien de wetgever deze grens zou stellen dan zou dat er kunnen op neer komen dat er voor 17 luxe appartementen geen syndicus dient te worden aangesteld en er voor een garagecomplex met 21 staanplaatsen wel een syndicus moet optreden. Dat lijkt hem weinig logisch.

Ten slotte is de heer Devlies van oordeel dat de deontologie die geldt voor beroeps- syndici ook voor syndici moet toegepast worden die niet beroepsmatig optreden.

2. De heren Jacques Wollaert, Jan Jassogne en Willy Haegens, vertegenwoordigers van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) Vlaanderen;

De heer Jan Jassogne meent dat het feit dat de wet op de mede-eigendom in 13 jaar niet werd gewijzigd een bevestiging is van de kwaliteit ervan. De wetgever mag niet uit het oog verliezen dat de wet geschikt moet zijn om zowel een mede-eigendom met drie kavels te beheren als een mede-eigendom met vijfhonderd kavels. De kavels van sommige mede-eigendommen worden vooral bewoond door de mede-eigenaars, andere worden vooral bewoond door huurders. Nog andere mede-eigendommen omvatten zowel kantoren, werkplaatsen als woonkavels, en nog andere mede-eigendommen hebben vooral een bestemming als tweede verblijf of huurvakantiewoning.

Les syndics professionnels sont partisans d'une description plus précise de certaines pratiques, telles que les modalités de convocation de l'assemblée générale, d'établissement de l'ordre du jour de l'assemblée générale, les documents à présenter à l'assemblée générale, la rédaction des procès-verbaux de l'assemblée générale et leur envoi. Toutes les propositions déposées vont dans le bon sens, mais un certain nombre de points en rendent l'application compliquée ou onéreuse. Les adaptations nécessaires doivent dès lors être examinées.

Les syndics professionnels sont en outre soumis à un code de déontologie.

M. Walter Devlies se dit en outre étonné des critiques négatives que contiennent les propositions de loi à propos des syndics. L'association professionnelle des syndics veille à ce que tout se passe correctement et il n'a pas connaissance de problèmes. Il importe principalement que la loi soit claire et que, sur la base de cette loi, les syndics disposent de directives claires et applicables excluant toute discussion.

De façon ponctuelle, l'orateur fait encore observer que la proposition visant à ne pas faire désigner de syndic pour une copropriété comptant 20 lots implique un choix arbitraire. Si le législateur fixait un tel seuil, cela pourrait signifier qu'un syndic ne doit pas être désigné pour 17 appartements de luxe, mais qu'il faille en revanche recourir à un syndic pour un complexe de garages de 21 emplacements. Cela ne lui paraît guère logique.

M. Devlies estime enfin que la déontologie en vigueur pour les syndics professionnels doit également s'appliquer aux syndics qui n'agissent pas à titre professionnel.

2. MM. Jacques Wollaert, Jan Jassogne et Willy Haegens, représentants de la Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) Vlaanderen

M Jan Jassogne considère que le fait que la loi sur la copropriété n'a pas été modifiée une seule fois en 13 ans est une confirmation de sa qualité. Le législateur ne peut pas perdre de vue que la loi doit permettre de gérer tant une copropriété de trois lots qu'une copropriété de cinq cents lots. Les lots de certaines copropriétés sont surtout habités par les copropriétaires, d'autres sont surtout habités par des locataires. D'autres copropriétés encore comprennent tant des bureaux et des lieux de travail que des logements et d'autres encore ont surtout une affectation de seconde résidence ou de location de vacances.

- Welke problemen moeten opgelost worden?

Groep van gebouwen

In grotere complexen bestaande uit meerdere gebouwen is er een probleem omdat alles in één enkele algemene vergadering moet worden beslist met als gevolg dat mede-eigenaars over veel zaken moeten beslissen die hen niet tot nut zijn en waarvoor ze ook niet in de kosten moeten tussenkomen.

Het cassatiearrest van 3 juni 2004 heeft duidelijk gesteld dat deelvergaderingen geen rechtsgeldige beslissingen kunnen nemen.

Onderhoud en renovatie van sommige privative delen

Vooraf terrassen, terrasbevoelingen, borstweringen en terrascheidingen, zijn in volgens de bepalingen van veel statuten geheel of gedeeltelijk privatief.

Nochtans is het in veel gevallen bijna ondenkbaar dat, voor terrassen die van het ene appartement naar het andere doorlopen en dus ook de borstweringen en dit dikwijls op grote hoogte, elke mede-eigenaar zelf zou overgaan tot het vernieuwen van zijn borstwering, terrascheidingen en zelfs van de terrasbevoering. Voor het uitvoeren van deze werken zijn dikwijls dure stellingen nodig, een studiebureau en een veiligheidscoördinator.

Het cassatiearrest van 1 april 2004 legt een tijdbom onder alle belangrijke en noodzakelijke renovatiewerken aan gevels en daken als deze werken slechts mogelijk zijn door tezelfdertijd zowel werken uit te voeren aan gemeenschappelijke en privative delen.

Door aan de algemene vergadering een ruime interpretatiebevoegdheid toe te kennen over voor welke privative delen de vereniging van mede-eigenaars zelf het onderhoud en renovatie zal doen wordt voorkomen dat de statuten moeten worden gewijzigd. De rechter kan een onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering vernietigen of wijzigen.

Schulden

Overwogen zou kunnen worden om de schulden altijd te laten meegaan met de kavel (cf. reserveschulden en hypotheek). Bij overdracht van een kavel zou de syndicus de koper kunnen informeren van het bestaan van de schuld, zelfs van de schuld waarover eventueel nog een procedure wordt gevoerd en de koper of verkrijger zal dan bij het overeenkomen van de verkoopprijs rekening kunnen houden met de nog openstaande schuld die hij zal moeten vereffenen.

- Quels sont les problèmes à résoudre?

Groupe d'immeubles

Dans les grands complexes, composés de plusieurs bâtiments, il y a un problème parce que tout doit être décidé en une seule assemblée générale, avec pour conséquence que les copropriétaires doivent se prononcer sur de nombreux points qui ne leur sont pas utiles et pour lesquels ils ne doivent pas non plus intervenir dans les frais.

L'arrêt de la Cour de Cassation du 3 juin 2004 a indiqué clairement que les assemblées partielles ne peuvent pas prendre des décisions valables.

Entretien et rénovation de certaines parties privatives

Selon les dispositions de nombreux statuts, ce sont surtout les terrasses, les revêtements de terrasses, les balustrades et les cloisons de séparation des terrasses qui sont entièrement ou partiellement des parties privatives.

Pourtant, il est dans de nombreux cas presque impensable que, pour les terrasses qui se prolongent d'un appartement à l'autre et donc aussi pour les balustrades, et ce, souvent à une hauteur importante, chaque copropriétaire procède lui-même au renouvellement de sa balustrade, de ses cloisons de séparation et même du revêtement de la terrasse. L'exécution de ces travaux requiert souvent des échafaudages coûteux, un bureau d'études et un coordinateur de la sécurité.

L'arrêt de cassation du 1^{er} avril 2004 hypothèque tous les travaux de rénovation importants et nécessaires aux façades et aux toits, si ces travaux ne sont possibles qu'en effectuant simultanément tant les travaux aux parties communes que les travaux aux parties privatives.

En attribuant à l'assemblée générale une large compétence d'interprétation sur la question de savoir pour quelles parties privatives l'association des copropriétaires effectuera elle-même l'entretien et la rénovation, on évite de devoir modifier les statuts. Le juge peut annuler ou modifier une décision irrégulière de l'assemblée générale.

Dettes

On pourrait envisager de toujours lier les dettes au lot (cf. dettes de réserve et hypothèques). Lors de la transmission d'un lot, le syndic pourrait informer l'acheteur de l'existence de la dette, même d'une dette faisant éventuellement encore l'objet d'une procédure, et l'acheteur ou l'acquéreur pourrait alors tenir compte, lorsqu'il convient du prix de vente, de la dette encore impayée dont il devra s'acquitter.

- Diverse voorgestelde of mogelijk wetswijzigingen

Raad van toezicht

De nieuwe benaming voor de raad van beheer geeft beter weer wat de taak is van deze raad: toezicht houden op het beheer. De naamswijziging belet niet dat de syndicus en de raad van toezicht kunnen samen zitten om over alle problemen van het beheer te overleggen. Er moet wel duidelijkheid komen hoeveel stemmen iemand moet behalen om lid te worden van de raad van toezicht: 50% of 75%.

Aangetekende brieven

In veel verenigingen verzetten de mede-eigenaars er zich tegen dat voor onder meer de oproeping van de algemene vergadering aangetekende oproepingen moeten worden gestuurd. Het gevolg is dat veel algemene vergaderingen beslissen om per gewone brief op te roepen. Dit lijkt de meest praktische en goedkope oplossing.

Informatieplicht

De huidige informatieplicht van de syndicus aan de notaris is onvoldoende en komt te laat. Een van de wetsvoorstellen voorziet in het behoud van de informatieplicht aan de notaris en een nieuwe informatieplicht aan sommige kandidaat kopers.

De dubbele informatieplicht is van het goede teveel, zeker omdat de te verstrekken informatie in beide gevallen niet dezelfde is.

Totaal onlogisch is dat het verstrekken van deze informatie gratis zou moeten gebeuren of minstens niet mag worden aangerekend aan diegene die de informatie vraagt. Dat er jaarlijks een algemene vergadering moet plaats hebben mag uiteraard in de wet worden opgenomen.

Drie prijsoffertes, (half)jaarverslagen, (omstandige) nota's bij oproeping algemene vergadering, gedetailleerde vormvereisten volmachten ...

De grote bezwaren tegen de voorstellen zoals ze nu zijn geformuleerd in de diverse wetsvoorstellen zijn:

- ze werken kostprijsverhogend;
- ze werken procedurverzwarend.

- Diverses propositions ou possibilités de modifications législatives

Conseil de surveillance

La nouvelle dénomination du conseil de gérance exprime mieux la nature de la tâche de ce conseil: surveiller la gestion. La modification de l'appellation n'empêche pas que le syndic et le conseil de surveillance puissent se réunir pour se concerter sur tous les problèmes de gestion. Il convient toutefois de déterminer clairement combien de voix une personne doit obtenir pour devenir membre du conseil de surveillance: 50% ou 75%.

Lettres recommandées

Dans de nombreuses associations, les copropriétaires s'opposent à ce que les convocations doivent être envoyées par lettre recommandée pour, notamment, la convocation de l'assemblée générale. Il en résulte que, pour de nombreuses assemblées générales, il est décidé d'envoyer les convocations par courrier ordinaire. Cela semble être la solution la plus pratique et la moins chère.

Devoir d'information

L'actuel devoir d'information du syndic à l'égard du notaire est insuffisant et arrive trop tard. L'une des propositions de loi prévoit le maintien du devoir d'information à l'égard du notaire ainsi qu'un nouveau devoir d'information à l'égard de certains candidats à l'achat.

Il est exagéré d'imposer un double devoir d'information, certainement en raison du fait que les informations à fournir ne sont pas les mêmes dans les deux cas.

Il est totalement illogique que ces informations devraient être fournies gratuitement ou, du moins, ne pourraient être facturées à la personne qui réclame ces informations. Le fait qu'une assemblée générale doit avoir lieu chaque année peut bien sûr figurer dans la loi.

Trois devis, rapports annuels (ou semestriels), notes (détaillées) lors de la convocation de l'assemblée générale, formalités détaillées pour les procurations ...

Les principales objections contre ces propositions, telles qu'elles sont formulées actuellement dans les diverses propositions de loi, sont les suivantes:

- elles sont plus coûteuses;
- elles alourdissent la procédure.

Beperking van de volmachten

De nu in de wet vastgelegde beperking van het aantal stemmen in één hand is te ruim. Anderzijds zal de voorgestelde 10% regel in kleinere gebouwen voor heel wat problemen zorgen.

Taal van het beheer

De wetgever zegt niets over het toegelaten taalgebruik. Het is thans mogelijk dat een meerderheid van mede-eigenaars een syndicus zouden aanstellen die de taal van de regio waar het gebouw is gelegen niet zou kennen, of die zelfs geen enkele van de landstalen zou kennen.

De heer Willy Haegens verwijst naar de vorige hoorzitting toen een aantal mede-eigenaars toelichtingen gaven over de praktische werking in hun gebouw. Een mede-eigenaar stelde dat syndici nooit gesanctioneerd zouden worden. Dit moet worden tegengesproken. Sinds 1995 bestaat er een tuchtorgaan, met name het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, dat onder meer bevoegd is voor tuchtklachten tegen syndici.

- Enkele aandachtspunten op het wetsvoorstel vanwege de vastgoedpromotoren

Beschrijving basisakte – verslag van landmeter of architect (nieuw art. 577-4 § 1 BW)

Het wetsvoorstel bepaalt dat de waarde van een privaat deel, vastgesteld moet worden door een landmeter of een architect die niets met het gebouw te maken heeft. De zinsnede “die niets met het gebouw te maken heeft” is weinig juridisch en voor velerlei interpretatie vatbaar. Daarenboven is de reden van deze toevoeging onduidelijk en brengt ze onnodige kosten met zich mee.

Vastleggen vande datum van jaarlijkse algemene vergadering (nieuw art. 577-4 § 1 BW)

Het vastleggen van de datum van de jaarlijkse algemene vergadering in het reglement van mede-eigendom zal voor praktische problemen zorgen. Veelal beheert de syndicus verschillende gebouwen en moet er onder meer rekening worden gehouden met de beschikbaarheid van zalen (zeker voor grotere mede-eigendommen). Een mogelijk alternatief is dat op de algemene vergadering de datum voor de volgende algemene vergadering wordt vastgelegd.

Limitation des procurations

La limitation du nombre de voix dont peut disposer une seule personne, telle qu'elle est actuellement prévue par la loi, est trop large. Cependant, la règle des 10% proposée pour les plus petits immeubles posera de nombreux problèmes.

Langue de la gestion

Le législateur ne parle pas de l'emploi des langues autorisées. Aujourd'hui, il est possible qu'une majorité des copropriétaires désignent un syndic qui ne connaisse pas la langue de la région où le bien est situé, voire qui ne connaisse aucune des langues nationales.

M. Willy Haegens renvoie à la précédente audition, au cours de laquelle un certain nombre de copropriétaires avaient donné des informations sur le fonctionnement pratique dans leur immeuble. Un copropriétaire a affirmé que les syndics ne seraient jamais sanctionnés. Il convient de démentir cette affirmation. Il existe depuis 1995 un organe disciplinaire, l'Institut professionnel des agents immobiliers, qui est notamment compétent pour les plaintes disciplinaires déposées contre les syndics.

- Quelques observations des promoteurs immobiliers concernant la proposition de loi

Description de l'acte de base – rapport de géomètre ou d'architecte (nouvel article 577-4, § 1^{er}, du Code civil)

La proposition de loi prévoit que la valeur d'une partie privative doit être établie par un géomètre ou un architecte indépendant de la construction. Le segment de phrase “indépendant de la construction” n'est guère juridique et est susceptible de multiples interprétations. Qui plus est, le motif de cet ajout est obscur et il génère des frais inutiles.

Fixation de la date de l'assemblée générale annuelle (nouvel art. 577-4, § 1^{er}, du Code civil)

La fixation de la date de l'assemblée générale annuelle dans le règlement de copropriété posera des problèmes pratiques. D'ordinaire, le syndic administre plusieurs immeubles et il faut notamment tenir compte de la disponibilité de salles (à coup sûr pour les plus grandes copropriétés). Une alternative possible est de fixer lors de l'assemblée générale la date de la prochaine assemblée générale.

De algemene vergadering moet door een mede-eigenaar worden voorgezeten (nieuw art. 577-6, § 1, BW)

De praktijk leert dat in kleinere gebouwen de algemene vergadering beter wordt voorgezeten door een professioneel.

Volmacht wordt te strikt geregeld (nieuw art. 577-6, § 5, BW)

Het is niet duidelijk of nog kan gewerkt worden met een voorgedrukt volmacht formulier, waarop de volmachtgever eigenhandig “goed voor volmacht” schrijft.

De keuze van de mede-eigenaar wordt door het voorstel ingeperkt. De volmachtgever moet immers de naam van de gevolmachtigde vermelden. Wat als verschillende mede-eigenaars dezelfde persoon als gevolmachtigde aanduiden? Zij weten immers niet of de andere mede-eigenaars al dan niet aanwezig zullen, noch wie zij eventueel hebben aangeduid als gevolmachtigde. Door verplicht te werken met volmachten op naam (ook al is het een specifieke volmacht) komt, in geval van de 10%-overschrijding, deze volmacht te vervallen.

Onthoudingen en blanco stemmen (nieuw art. 577-6, § 7, BW)

De praktijk leert dat verschillende mede-eigenaars zich veelal onthouden bij beslissingen waarbij zij geen belang hebben (schilderwerken, herstellingen in delen waar zij geen gebruik van maken – afzonderlijke ingang).

Veel betrokkenen bij de mede-eigendom vragen meer uitleg over de regels voor het berekenen van de meerderheid. Er worden momenteel verscheidene methodes gebruikt. Het voorstel brengt duidelijkheid.

Duur van het syndicus-mandaat (nieuw art. 577-8, § 1, BW)

Volgens de Nederlandstalige tekst in het voorstel mag het mandaat van de syndicus drie jaar te boven gaan, de Franse tekst zegt net het omgekeerde. Vermoedelijk moet hier de Nederlandse tekst worden aangepast.

Bekendmaking van de benoeming van de syndicus (nieuw art. 577-8, § 2, BW)

Zoals ook bepaald in de huidige wetgeving dient de benoeming van de syndicus bekendgemaakt te worden door aanplakking in het gebouw. Naast de bekendmaking in de inkom van de mede-eigendom zou het eveneens

L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire (nouvel art. 577-6, § 1^{er}, du Code civil)

L'expérience montre que, dans les immeubles plus petits, il est préférable que l'assemblée générale soit présidée par un professionnel.

La question des procurations est réglementée trop strictement (nouvel art. 577-6, § 5, du Code civil)

Il n'est pas précisé clairement si l'on peut encore utiliser des formulaires de procuration pré-imprimés sur lesquels le mandant écrit de sa propre main “Bon pour pouvoir”.

La proposition limite le choix du copropriétaire. Le mandant doit en effet mentionner le nom du mandataire. Qu'advient-il si plusieurs copropriétaires désignent la même personne comme mandataire? Ils ne savent en effet pas si les autres copropriétaires seront présents ou non, ni qui ils ont éventuellement désigné comme mandataire. Le recours obligatoire aux procurations nominatives (même si c'est une procuration spécifique) a pour effet, en cas de dépassement du plafond des 10%, d'éliminer ces procurations.

Abstentions et votes blancs (nouvel article 577-6, § 7, du Code civil)

La pratique montre que différents copropriétaires s'abstiennent souvent lors de décisions qui ne les intéressent pas (travaux de peinture, réparations dans des parties qu'ils n'utilisent pas – entrée séparée).

Nombreux sont les acteurs de la copropriété qui demandent que les règles de calcul de la majorité soient précisées. Plusieurs méthodes sont actuellement utilisées. La proposition clarifie la situation.

Durée du mandat du syndic (nouvel article 577-8, § 1^{er}, du Code civil)

Selon le texte néerlandais de la proposition, le mandat du syndic peut excéder trois ans, alors que le texte français dit précisément le contraire. Le texte néerlandais doit sans doute être adapté en l'occurrence.

Publication de la nomination du syndic (nouvel article 577-8, § 2, du Code civil)

Comme le prévoit également la législation actuelle, la nomination du syndic doit être publiée par voie d'affichage dans l'immeuble. Outre l'affichage à l'entrée de la copropriété, il serait également utile de constituer

nuttig zijn dat er een afzonderlijke databank zou worden aangelegd met alle verenigingen van mede-eigenaars. Zo hoeft men niet noodzakelijk aan de voordeur van een gebouw naar de gegevens van de syndicus te zoeken.

Een voorstel kan er in bestaan dat - naar analogie met andere rechtspersonen (bedrijven, vzw's) - de coördinaten van vertegenwoordiger van de mede-eigendom in het Staatsblad worden gepubliceerd en dat deze raadpleegbaar zouden zijn via Kruispuntbank van Ondernemingen.

Verspreiding van de notulen (nieuw art. 577-8 § 4, 2°, BW)

Het vastleggen van een minimumtermijn voor het opsturen van het verslag is inderdaad nuttig. Als de syndicus dit wil bewijzen moet hij de notulen per aangetekende zending versturen.

Mede-eigenaars krijgen inzage in alle documenten (nieuw art. 577-8, § 4, 11°, BW)

Deze nieuwe bepaling heeft belangrijke gevolgen. Zo krijgen, in geval van gerechtelijke procedure tegen een niet-betalende mede-eigenaar, ook wanbetalers inzage in de stukken van de tegenpartij zijn. Wat de doen indien de syndicus over documenten beschikt die vertrouwelijk zijn, bijvoorbeeld inzake schuldbemiddeling.

Drie kostenramingen overleggen van de in artikel 577-7, § 1, 1°, bedoelde mededinging (nieuw art. 577-8, § 4, 12°, BW)

Welke zijn de opdrachten en contracten waarvoor vrije mededinging verplicht is? Wettelijke, statutaire, conventionele verplichting? Het wetsvoorstel brengt hier geen duidelijkheid. Het gebeurt dat de syndicus soms zelf geen enkel antwoord ontvangt wanneer hij prijsoffertes opvraagt. Voor bepaalde werken is de markt zelfs beperkt tot één leverancier. In verschillende gevallen is het niet realistisch drie kostenramingen te moeten voorleggen. Voorstel zou kunnen zijn dat voor werken die een bepaalde prijs overschrijden steeds 3 prijsoffertes worden gevraagd.

Financieel beheer (nieuw art. 577-8, § 4, 16°, BW)

Dat er afspraken worden vastgelegd met betrekking tot het financieel beheer, volgens de principes van dubbele boekhouding, is positief. Echter, alle verantwoordelijkheden moeten identiek zijn, ongeacht de aard van de syndicus. Het feit dat een niet-professionele syndicus een vereenvoudigde boekhouding mag voeren, of dat men al dan niet met een vereenvoudigde boekhouding

une banque de donnée distincte rassemblant toutes les associations de copropriétaires. De cette manière, on ne devrait pas nécessairement chercher les données relatives au syndic sur la porte d'entrée de l'immeuble.

On pourrait proposer que – par analogie avec d'autres personnes morales (entreprises, asbl) – les coordonnées du représentant de la copropriété soient publiées au *Moniteur* et qu'elles puissent être consultées par le biais de la Banque-Carrefour des entreprises.

Diffusion des procès-verbaux (nouvel article 577-8, § 4, 2°, du Code civil)

Il est en effet utile de fixer un délai minimal pour l'envoi du rapport. Si le syndic veut des preuves, il doit envoyer le procès-verbal par lettre recommandée.

Les copropriétaires ont accès à tous les documents (nouvel art. 577-8, § 4; 11°, du Code civil)

La nouvelle disposition a des conséquences importantes. Ainsi, lorsqu'une procédure judiciaire est entamée contre un copropriétaire en défaut de paiement, les mauvais payeurs ont aussi accès aux documents de la partie adverse. Qu'en est-il si le syndic dispose de documents confidentiels, en matière de médiation de dettes, par exemple?

Présentation de trois devis pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1^{er}, 1° (nouvel art. 577-8, § 4, 12° du Code civil)

Pour quels marchés et contrats une mise en concurrence est-elle obligatoire? S'agit-il d'une obligation légale, statutaire, conventionnelle? La proposition de loi ne clarifie pas cet aspect. Il arrive que le syndic ne reçoive aucune réponse lorsqu'il demande des devis. Pour certains travaux, le marché se limite même à un seul fournisseur. Dans plusieurs cas, il n'est pas réaliste de devoir présenter trois devis. On pourrait proposer que trois devis doivent systématiquement être demandés lorsque les travaux excèdent un certain prix.

Gestion financière (nouvel article 577-8, § 4, 16°, du Code civil)

Il est positif que des accords soient conclus concernant la gestion financière selon les principes de la double comptabilité. Cependant, il est impératif que toutes les responsabilités soient identiques, quelle que soit la nature du syndic. Le fait qu'un syndic non professionnel puisse tenir une comptabilité simplifiée ou que l'on puisse travailler ou non selon une comptabilité simplifiée devrait

mag werken, dient eerder af te hangen van de omvang van de VME en/of de grootte van de financiële stromen die zij met zich meebrengt.

Vereniging van mede-eigenaars als bevoorrechte schuldeiser

Niet uitzonderlijk leveren de schulden van bepaalde mede-eigenaars op het ogenblik van de verkoop van hun appartement problemen op. Bij een onderhandse verkoop kan de syndicus de nodige maatregelen nemen om een beslag onder derden uit te voeren. Maar dit is niet altijd mogelijk. Het toekennen van een voorrecht aan de vereniging van mede-eigenaars is een goede zaak, in het belang van alle mede-eigenaars.

- Andere aandachtspunten – nog niet opgenomen in het wetsvoorstel:

Informatie-uitwisseling met de bewoners van de VME / personen met zakelijke rechten (art. 577-8, § 4, 8°, BW + art. 577-10, § 4, BW)

De wet (art. 577-8, § 4, 8° BW) vraagt de syndicus om te communiceren met personen die in het gebouw wonen, maar geen stemrecht hebben op de algemene vergadering van het gebouw.

Deze informatie wordt echter niet steeds door de eigenaar aan de syndicus verschaft, noch bij aankomst, noch bij vertrek van de bewoner. De eigenaars moeten bijgevolg verantwoordelijk zijn voor de communicatie met de bewoners.

De wet bepaalt (art. 577-10, § 4, BW) dat de syndicus ieder houder van een zakelijk recht op het onroerend goed moet informeren. Dit is praktisch niet realiseerbaar. De syndicus beschikt niet over deze informatie.

Informatie-uitwisseling met notarissen (art. 577-11 BW)

De informatie-uitwisseling tussen de notaris en de syndicus bij een overdracht van mede-eigendom is een belangrijk punt van de wet van 30 juni 1994. Men stelt evenwel vast dat bepaalde verbeteringen dienen te worden aangebracht.

De termijn van 15 dagen waarover de syndicus beschikt om de notaris te antwoorden is erg kort. Voorgesteld wordt om de termijn voor het beantwoorden van de notaris op 30 dagen te brengen.

Daarenboven zou deze informatie reeds beschikbaar moeten zijn bij het ondertekenen van de verkoopscapromis. Wanneer de koper deze informatie pas ontvangt

davantage dépendre de l'importance de l'ACP et/ou de l'ampleur des flux financiers qu'elle génère.

Association des copropriétaires en tant que créancier privilégié

Il n'est pas rare que les dettes de certains copropriétaires posent problème lorsque ceux-ci vendent leur appartement. Dans le cas d'une vente de gré à gré, le syndic peut prendre les mesures nécessaires pour réaliser une saisie-arrêt. Mais cela n'est pas toujours possible. Accorder un privilège à l'association des copropriétaires est une bonne chose, dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires.

- Autres points d'attention – ne figurant pas encore dans la proposition de loi:

Échange d'informations entre les membres de l'ACP/ personnes titulaires d'un droit réel (article 577-8, § 4, 8°, du Code civil + article 577-10, § 4 du même Code).

Conformément à la loi (article 577-8, § 4, 8°, du Code civil), le syndic est chargé de communiquer avec toute personne occupant l'immeuble mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale.

Ces données ne sont cependant pas toujours fournies par le propriétaire au syndic ni lorsque l'occupant prend possession des lieux, ni lorsqu'il les quitte. Les propriétaires doivent par conséquent être responsables de la communication envers les occupants.

La loi prévoit (article 577-10, § 4, du Code civil) que le syndic doit informer toute personne titulaire d'un droit réel sur l'immeuble. Cette obligation n'est pas réalisable en pratique car le syndic ne dispose pas de ces informations.

Échange d'informations avec les notaires (art. 577-11 du Code civil)

L'échange d'informations entre le notaire et le syndic en cas de transmission d'une copropriété constitue un élément important de la loi du 30 juin 1994. On constate toutefois qu'un certain nombre d'améliorations doivent être apportées.

Le délai de quinze jours imparti au syndic pour répondre au notaire est très court. Il est proposé de porter à trente jours le délai dans lequel une réponse doit être fournie au notaire.

En outre, cette information devrait déjà être disponible lors de la signature du compromis de vente. Lorsque l'acheteur n'obtient cette information que lors de la pas-

bij het verlijden van de notariële akte komt deze informatie te laat. De koper had over deze informatie moeten beschikken.

Keuze van woonplaats van de vereniging van mede-eigenaars bij de syndicus

Aangezien de syndicus de wettelijke vertegenwoordiger is van de Vereniging van Mede-eigenaars lijkt het normaal dat alle briefwisseling of handelingen die erop betrekking hebben, bij de syndicus toekomen. In de praktijk stelt men echter vast dat dit helemaal niet het geval is. Regelmatig worden er brieven verstuurd naar de maatschappelijke zetel van de Vereniging van Mede-eigenaars en gaat hierdoor veel briefwisseling verloren. Niet elke mede-eigendom beschikt over een afzonderlijke brievenbus.

De heer Wollaert sluit zich aan bij de vertegenwoordigers van CIB-Vlaanderen en bij de leden van de BIV-commissie mede-eigendom.

Voorafgaande kennisgeving aan mede-eigenaars van stukken welke op de algemene vergadering zullen behandeld worden.

Indien hiervan massaal door de eigenaars gebruik wordt gemaakt, veroorzaakt dit enorm tijdverlies door raadplegingen op het kantoor van de syndicus.

Kennisgeving aan de mede-eigenaars van een steeds bijgewerkte lijst van de andere mede-eigenaars.

In een reeds enkele jaren oud vonnis vond een vrederechter een vergoeding voor kopieën ten bedrage van toentertijd 13 BF of 0.32 euro per kopie billijk.

Het lijkt bijgevolg aangewezen de kennisgeving te beperken tot de leden van de raad van beheer.

Termijn voor verzending van de notulen van de algemene vergadering + commentaren

Men mag van een degelijk syndicus verwachten dat hij zijn vergadering grondig heeft voorbereid en in staat is behoorlijk te notuleren. Ontwerpnotulen opstellen en laten ondertekenen op het einde van de algemene vergadering, zoals het wetsvoorstel thans bepaalt, zal de kwaliteit van het verslag niet steeds ten goede komen.

Het feit dat mede-eigenaars, binnen 10 dagen na de algemene vergadering, aan de syndicus samenvattende commentaren kunnen toesturen met de vraag deze als bijlage bij de notulen toe te voegen, zal voor onnodige extra-kosten zorgen. Deze commentaren moeten immers worden gefotokopieerd en bezorgd worden aan alle mede-eigenaars.

sation de l'acte notarié, il est trop tard. L'acheteur aurait dû disposer de cette information.

Élection de domicile de l'association des copropriétaires auprès du syndic

Comme le syndic est le représentant légal de l'association des copropriétaires, il semble normal que toute la correspondance ou les actes qui y ont trait arrivent chez le syndic. Or, on constate que, dans la pratique, il n'en va absolument pas ainsi. Des courriers sont régulièrement adressés au siège social de l'association des copropriétaires, si bien qu'une grande partie de la correspondance s'égaré. Toutes les copropriétés ne possèdent pas une boîte aux lettres distincte.

M. Wollaert se rallie aux propos des représentants de CIB-Vlaanderen et des membres de la commission "copropriété" de l'IPI.

Communication préalable aux copropriétaires des documents qui seront examinés à l'assemblée générale

Si les propriétaires usent en masse de ce droit, cela occasionnera une perte de temps énorme en raison des consultations au bureau du syndic.

Communication aux copropriétaires de la liste mise à jour des autres copropriétaires

Un juge de paix a estimé, dans un jugement rendu il y a déjà quelques années, que, pour les copies, une contribution de 13 francs belges à l'époque ou 0,32 euro par copie était équitable.

Il semble dès lors indiqué de limiter la communication aux membres du conseil de gérance.

Délai d'envoi du procès-verbal de l'assemblée générale + commentaires

On peut attendre d'un bon syndic qu'il ait minutieusement préparé son assemblée et qu'il soit en mesure d'en rédiger correctement le procès-verbal. Rédiger un projet de procès-verbal et le faire signer à la fin de l'assemblée générale, comme le prévoit actuellement la proposition de loi, n'améliorera pas toujours la qualité du rapport.

Le fait que des copropriétaires puissent, dans les 10 jours qui suivent l'assemblée générale, envoyer au syndic un résumé des commentaires, en lui demandant de l'annexer au procès-verbal, engendrera des frais supplémentaires inutiles. Ces commentaires doivent en effet être photocopiés et communiqués à tous les copropriétaires.

Regels in verband met boekhouding

Professionele syndici voeren thans reeds de boekhouding volgens de principes van de dubbele boekhouding. Hierbij worden naast de individuele afrekening met aangehechte factuurlijst per kostensoort welke aan de eigenaars wordt toegestuurd, ten behoeve van de beheerraad een aankopendagboek per leverancier, een klantendagboek en bankdagboek uitgeprint. Als sluitstuk levert dergelijk programma de balans af.

Dit systeem laat de beheerraad toe de boekhouding binnen een zeer kort tijdsbestek na te zien. Het systeem is op de markt verkrijgbaar en kan dus aan de syndici opgelegd worden tegen een aanvaardbare prijs.

Indien de afrekeningen door de beheerraden worden nagezien alvorens zij aan de eigenaars worden toegezonden, kunnen alle discussies over de financiën in de algemene vergaderingen vermeden.

Het voorleggen van een jaarbegroting biedt verhurende eigenaars een zicht op wat zij als maandelijks provisie aan hun huurder moeten aanrekenen.

Het opleggen van een uniform algemeen rekeningstelsel stelt de syndicus voor zware kosten. Aangezien bij het invoeren van een nieuw syndicoprogramma meestal slechts gebouw per gebouw kan overgebracht worden, na afsluiting van een boekjaar, duurt dergelijke operatie minstens 1 jaar en dienen vaak alle basisgegevens van gebouw en eigenaars opnieuw ingebracht. Dit vereist vrijwel een extra-medewerker.

Een wet op de mede-eigendom dient toegepast op uniforme wijze in alle gebouwen. Het is derhalve onaanvaardbaar dat voor kleine gebouwen of niet beroepsmatige syndici een vereenvoudigde boekhouding zou gelden.

Aanvang van termijn van 3 maanden tot verhaal tegen een beslissing van de algemene vergadering

Wanneer gesteld wordt dat de verhaaltermijn slechts zou beginnen lopen vanaf de datum van kennisgeving aan de eigenaars in plaats van vanaf de datum van de algemene vergadering, houdt dit in dat de verslagen eveneens per aangetekend schrijven dienen verstuurd te worden.

Règles en matière de comptabilité

Actuellement, les syndics professionnels tiennent déjà une comptabilité suivant les principes de la comptabilité en partie double. Dans ce contexte, un journal des clients, un journal de banque et un journal des achats par fournisseur sont imprimés à l'attention du conseil de gérance, en plus du relevé individuel, accompagné d'une liste des factures par type de frais, qui est envoyé aux propriétaires. Pour terminer, ce type de programme donne le bilan.

Ce système permet au conseil de gérance de vérifier la comptabilité dans un délai très court. Le système est disponible sur le marché et peut donc être imposé au syndic à un prix acceptable.

Si les décomptes sont vérifiés par les conseils de gérance avant d'être envoyés aux propriétaires, toutes les discussions sur les finances peuvent être évitées dans les assemblées générales.

La présentation d'un budget annuel permet aux propriétaires qui louent leur bien de se faire une idée de la provision mensuelle qu'ils doivent facturer à leurs locataires.

L'imposition d'un plan comptable général entraîne des coûts importants pour le syndic. Étant donné qu'en cas d'introduction d'un nouveau programme de syndic, le transfert ne peut généralement s'effectuer qu'immeuble par immeuble, après la clôture d'un exercice comptable, une telle opération dure au moins un an et il faut souvent réintroduire toutes les données de base de l'immeuble et des propriétaires. Ce travail nécessite pratiquement un collaborateur supplémentaire.

Une loi sur la copropriété doit être appliquée de manière uniforme dans tous les immeubles. Il est par conséquent inacceptable qu'une comptabilité simplifiée puisse être appliquée pour les petits immeubles et les syndics non professionnels.

Début du délai de recours de trois mois contre une décision de l'assemblée générale

Si le délai de recours ne commence à courir qu'à partir de la date de notification aux propriétaires et non à partir de la date de l'assemblée générale, cela implique que les rapports doivent également être envoyés par courrier recommandé.

Inlichtingen aan notaris bij eigendomsoverdracht

Het verzenden van de laatste 3 jaarverslagen en het bezorgen van de lasten en afrekeningen van de laatste 2 jaar aan de notaris vereisen opnieuw extra werk en kosten. De verkopende eigenaar beschikt immers reeds over al deze documenten.

Erelonen

Sommige gebouwen willen slechts een minimale vergoeding betalen voor de prestaties van hun syndicus. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de dienstverlening ondermaats is. De huidige erelonen steunen op de negen wettelijk voorgeschreven opdrachten van de syndicus.

Als de verplichtingen van de syndici worden uitgebreid dienen de erelonen fors te stijgen. Een syndickantoor is een arbeidsintensieve dienstverlener waarvan de overgrote meerderheid van de kosten voor personeel zijn.

Men mag evenmin uit het oog verliezen dat de laatste jaren door diverse wetgevingen de prestaties van de syndici reeds aanzienlijk werden verzaamd: Ovam, KB liften, postinterventiedossier enz.

Het gebruik in de sector om beheerraden en algemene vergaderingen 's avonds te laten doorgaan vertaalt zich eveneens in een hoge personeelskost.

De grote meerderheid van de gebouwen wordt thans op een probleemloze en harmonieuze wijze beheerd. De vraag is of men een wetgeving, omwille van een kleine minderheid van minder goed beheerde gebouwen, dient aan te passen zodat de kostprijs aanzienlijk stijgt.

De eigenaarsverenigingen dienen er zich rekenschap van te geven dat de erelonen zich met het gevraagde zullen dienen te situeren tussen de 25 en 30 euro per appartement en per maand.

3. De heer Vincent Similon, vertegenwoordiger van de "Chambre syndicale des Administrateurs de Biens (CSA)", sluit zich aan bij wat is gezegd tijdens de vorige betogen. Hij vestigt er ook de aandacht op dat mochten de resultaten van de stemmingen tijdens de algemene vergaderingen als bijlage bij de notulen worden gevoegd, dat zeker 50 à 100 extra bladzijden zou vergen. Gelet op de prijs van de kopies zal die maatregel bij de mede-eigenaars vermoedelijk niet op gejuich worden onthaald.

Informations au notaire en cas de transfert de propriété

L'envoi des trois derniers rapports annuels et la fourniture des charges et des décomptes des deux dernières années au notaire entraînent de nouveau un surcroît de travail et de frais. Le propriétaire qui vend son bien dispose en effet déjà de tous ces documents.

Honoraires

Certains immeubles ne veulent payer qu'une rémunération minimale pour les prestations de leur syndic. Il ne faut dès lors pas s'étonner que le service presté soit médiocre. Les honoraires actuels se fondent sur les neuf missions du syndic prescrites par la loi.

Si l'on étend les obligations des syndics, il faut augmenter sensiblement leurs honoraires. Un bureau de syndic est un prestataire de services à haute intensité de main-d'œuvre dont la grande majorité des coûts sont des coûts de personnel.

On ne peut non plus perdre de vue que diverses législations ont, ces dernières années, déjà sensiblement alourdi les prestations des syndics: Ovam, AR ascenseurs, dossier d'intervention ultérieure, etc.

L'usage qui prévaut dans le secteur de tenir les conseils d'administration et les assemblées générales le soir entraîne également des frais de personnel élevés.

La grande majorité des immeubles est actuellement administrée de façon harmonieuse et sans problème. La question est de savoir s'il faut, à cause d'une petite minorité d'immeubles moins bien gérés, adapter une législation, ce qui entraînera une augmentation sensible du coût.

Les associations de propriétaires doivent prendre conscience du fait que, compte tenu de ce qui est demandé, les honoraires devront se situer entre 25 et 30 euros par appartement et par mois.

3. M. Vincent Similon, représentant de la Chambre syndicale des Administrateurs de biens (ABSA), rejoint ce qui a été dit lors des précédentes interventions. Il attire également l'attention sur le fait que si les résultats des votes lors des assemblées générales devaient être repris en annexe des procès-verbaux, cela nécessiterait certainement de 50 à 100 pages supplémentaires. Au vu des prix demandés pour les copies, il est probable que cette mesure ne réjouisse pas particulièrement les copropriétaires.

Een ander element dat problemen kan doen rijzen, betreft de verplichting voor alle mede-eigenaars om de notulen van de vergadering te ondertekenen. Men mag niet over het hoofd zien dat bepaalde vergaderingen zijn samengesteld uit honderden mede-eigenaars. Die maatregel dreigt de duur van bepaalde vergaderingen dus aanzienlijk te verlengen.

4. *Mevrouw D'Hauwers, directrice van het Algemeen Eigenaars- en Medeëigenaarssyndicaat (AES)* legt uit dat haar vereniging geen commercieel doel heeft, zij verleent vooral advies aan de leden en treedt als lobbygroep op. Zij merkt toch op dat met de invoering van de nieuwe wet het aantal adviesaanvragen exponentieel gestegen is. Er zijn dus wel degelijk problemen.

Het AES had reeds de gelegenheid om zijn opmerkingen te laten kennen naar aanleiding van de redactie van het wetsvoorstel. De tekst die voorligt bevat een transparante regeling en lost een aantal problemen op die zich thans stellen.

Mevrouw Béatrice Laloux, vertegenwoordigster van het Algemeen Eigenaars- en Mede-eigenaars Syndicaat (AES), vindt dat dit wetsvoorstel echt aan de eisen van het AES tegemoet komt.

De spreekster herinnert eraan dat men in 2005, dat wil zeggen bijna 10 jaar na de aanneming van de huidige wet, een evaluatiecommissie heeft moeten oprichten, omdat de huidige wet gebrekkig is en moeilijk toe te passen.

Sommigen vragen zich af of het wel nodig was een nieuwe wet op te stellen. Op die vraag moet men antwoorden dat het niet realistisch zou zijn te pleiten voor een wijziging van de statuten. De meeste daarvan worden immers door de notaris en de bouwpromotor opgesteld, nog vóór de kavels zijn verkocht. Het ligt echter voor de hand dat de bouwpromotor er alle belang bij heeft het beheer van het gebouw niet uit handen te geven en er meer dan waarschijnlijk zal voor zorgen geen bepalingen in verband met de raad van beheer in de statuten op te nemen. De statuten kunnen later uiteraard wel worden gewijzigd, maar dat geschiedt nooit zonder slag of stoot: de mede-eigenaars moeten samenkomen, ze moeten van de gegrondheid van de aan te brengen wijzigingen worden overtuigd en men moet de nodige meerderheid zien bijeen te krijgen. Het spreekt voor zich dat men voor bepaalde wijzigingen echt slag moet leveren. Om al die redenen is het allicht verkieslijk de wetgever te doen optreden. Frankrijk heeft trouwens ook voor die oplossing gekozen en een veel gedetailleerder wet opgesteld dan de tekst van dit wetsvoorstel.

Un autre élément qui est susceptible de poser problème concerne l'obligation pour l'ensemble des copropriétaires de signer le procès-verbal de l'assemblée. Il ne faut pas perdre de vue que certaines assemblées sont composées de centaines de copropriétaires. Cette mesure risque donc d'allonger considérablement la durée de certaines assemblées.

4. *Mme D'Hauwers, directrice du Syndicat général des propriétaires et copropriétaires (SGP)* explique que son association n'a aucun but commercial, mais qu'elle fournit surtout des conseils à ses membres et intervient en tant que groupe de pression. L'oratrice fait toutefois observer que l'instauration de la nouvelle loi a entraîné une hausse exponentielle des demandes d'avis. Des problèmes existent donc bel et bien.

Le SGP avait déjà eu l'occasion de communiquer ses observations à l'occasion de la rédaction de la proposition de loi. Le texte à l'examen contient une réglementation transparente et résout un certain nombre de problèmes qui se posent actuellement.

Mme Béatrice Laloux, représentante du Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires, estime que la présente proposition de loi rencontre pleinement les exigences du SNP.

L'intervenante rappelle qu'il avait fallu en 2005, soit près de 10 ans après l'adoption de l'actuelle loi, mettre en place une commission d'évaluation tant la loi actuelle est lacunaire et difficile à appliquer.

Certains se demandent s'il était bien nécessaire de rédiger une nouvelle loi. A cette question il convient de répondre qu'il serait irréaliste de préconiser la modification des statuts. En effet, la plupart d'entre eux sont rédigés par le notaire et le promoteur, avant même que les lots n'aient été vendus. Or, il est évident que le promoteur à tout intérêt à garder la main mise sur la gestion du bâtiment et évitera plus que probablement d'inclure dans les statuts des dispositions relatives au conseil de gestion. Si les statuts peuvent bien entendu être modifiés ultérieurement, cela ne se fait jamais sans mal. Il faut arriver à réunir les copropriétaires, les convaincre du bien fondé des modifications à apporter et réunir les majorités nécessaires. Il va sans dire que certaines modifications relèvent du parcours du combattant. Pour toutes ces raisons, il est sans aucun doute préférable que le législateur intervienne. La France a d'ailleurs également retenu cette solution et a rédigé une loi bien plus détaillée que la présente proposition.

De in uitzicht gestelde wet zal een compromis tussen twee tegengestelde beginselen moeten inhouden: iedereen moet zijn mening kunnen geven, en de vergadering moet efficiënt verlopen. Hopelijk komt er op termijn een mentaliteitswijziging, te weten dat de deelnemers aan de vergaderingen zich minder individualistisch profileren.

Naar luid van het wetsvoorstel wordt een beslissing daadwerkelijk van kracht indien na verloop van drie maanden geen vordering tot vernietiging of wijziging werd ingediend. Wellicht ware het beter te voorzien in een mogelijke termijnverlenging mocht blijken dat een beslissing ernstige onregelmatigheden vertoont. Een op onrechtmatige wijze genomen beslissing mag niet zonder meer van kracht worden omdat de termijn van drie maanden nu eenmaal verstreken is.

Voorts is de spreekster gewonnen voor het idee de taak van de raad van beheer te beperken tot het uitvoeren van toezicht. De tijd lijkt momenteel nog niet rijp om die raad met al te veel beheersbevoegdheden als dusdanig te belasten.

Wellicht ware het aangewezen de leden van die raad van beheer in verschillende stemrondes te laten kiezen, waarbij elke stemgerechtigde telkens voor slechts één persoon kan kiezen.

Het derde orgaan van de mede-eigendom is de syndicus, die vaak onterecht als de zondebok wordt aangewezen voor alles wat fout gaat. Daar staat tegenover dat bepaalde syndici wel degelijk boter op het hoofd hebben. Om die reden is het van wezenlijk belang dat dit beroep aan criteria wordt onderworpen. Sommige syndici geven er zich niet altijd rekenschap van dat zij in dienst staan van de mede-eigendom; ze zijn er niet het hoofd van. Door hun actieterrein af te bakenen en hen bepaalde regels op te leggen (bijvoorbeeld dat de syndicus verschillende bestekken moet vragen alvorens een opdracht wordt verleend), zal hun relatie met de mede-eigenaars er op vooruitgaan.

Het staat buiten kijf dat de in uitzicht gestelde wet bijkomende kosten voor de mede-eigenaars met zich zal brengen. De syndici mogen zich daar evenwel niet achter verschuilen om die tekst van de hand te wijzen. Men mag immers niet vergeten dat er thans tal van middelen voorhanden zijn om de kosten te beperken; zo is het niet altijd nodig honderden kopieën naar elke mede-eigenaar te sturen, maar volstaat vaak een eenvoudige e-mail. Als de stijging van de kosten bovendien aanzienlijk bijdraagt tot het verbeteren van de kwaliteit van het geleverde werk, hoeft die verhoging niet noodzakelijk als negatief te worden ervaren.

La future loi devra concilier deux principes contradictoires, à savoir d'une part, permettre à chacun de s'exprimer librement et d'autre part être efficace. On peut espérer à terme arriver à un changement de mentalité, avec notamment moins de réflex individualistes lors des réunions.

En ce qui concerne l'écoulement du délai de trois mois qui rend la décision systématiquement obligatoire en l'absence d'opposition, il serait peut-être préférable de prévoir une possibilité d'allonger ce délai en cas d'irrégularités graves dans la décision. Une décision entachée d'irrégularité ne peut être confirmée que par le seul écoulement d'un délai de trois mois.

L'intervenante se rallie par ailleurs à l'idée de limiter le rôle du conseil de gérance à une fonction de surveillance. Il ne semble à l'heure actuelle pas encore opportun de lui donner trop de pouvoirs dans la gestion en tant que telle.

Sur ce même conseil de gérance il pourrait être intéressant d'organiser l'élection de ses membres en plusieurs tours de scrutin, au cours desquels chaque électeur ne peut voter que pour une seule personne à la fois.

Le troisième organe de la copropriété est le syndic. Ceux-ci sont souvent désignés injustement comme la cause de tous les maux. Il ne faut toutefois pas oublier que certains reproches sont justifiés pour certains syndics! Il est dès lors essentiel de baliser ce métier. Certains syndics ne se rendent pas toujours compte qu'ils sont au service de la copropriété et non pas les patrons. En balisant leur action et en imposant certaines règles (par exemple que le syndic demande plusieurs devis avant d'accepter un marché), on améliorera leurs relations avec les copropriétaires.

Il est certain que cette nouvelle loi générera des coûts supplémentaires pour les copropriétaires. Ceci ne doit toutefois pas servir d'alibi aux syndics pour s'y opposer. Il ne faut en effet pas oublier qu'il existe à l'heure actuelle de nombreux moyens pour réduire les coûts. Il n'est ainsi pas toujours nécessaire d'envoyer des centaines de copies à chaque copropriétaire, alors qu'un e-mail suffirait. Par ailleurs, une augmentation des coûts ne doit pas directement être perçue comme négative, si elle permet d'améliorer substantiellement la qualité du travail fourni.

5. De heer Geert Coene, vertegenwoordiger van *Testaankoop* meent dat de wetsvoorstellen een belangrijke stap vooruit zijn in de bescherming van de kleine medeëigenaar.

Een eerste voorstel¹ strekt ertoe een bijzonder voorrecht in te voeren ten gunste van de mede-eigendom naar aanleiding van wanbetalingen van medeëigenaars.

Het tweede voorstel, ingediend door mevr Nyssens² strekt ertoe de volgende in het Burgerlijk Wetboek vervatte bepalingen betreffende de mede-eigendom aan te passen.

Art. 577-4/1:

Het voorstel voorziet voor grote gebouwencomplexen in meerdere verenigingen, met rechtspersoonlijkheid.

Het voorstel voorziet ook in een zekere autonomie die aan deze bijkomende verenigingen wordt verleend. Deze autonomie is beperkt tot limitatief opgesomde aangelegenheden "noodzakelijk voor de instandhouding en het beheer van deze delen". Hoever kan deze autonomie reiken? Gaat zulks zover dat er een financiële autonomie wordt toebedeeld aan de diverse entiteiten. Dit zou in sommige gevallen wenselijk zijn.

Een voorbeeld: een gebouwencomplex bestaat uit 4 blokken A, B, C en D, telkens bewoond door 4 eigenaars. Blok D is een zeer oud gebouw dat werd gerenoveerd, terwijl de andere blokken nieuw zijn. Er doen zich bijzonder veel problemen voor in blok D. De medeëigenaars van blok D wensen dat de vereniging stappen onderneemt om grote werken te doen, doch stuiten op het verzet van de eigenaars van de andere blokken die zeggen dat zij niet moeten opdraaien voor de gebreken aan blok D.

In het kader van de huidige wettelijke regeling, hebben de medeëigenaars een stemrecht naar hun aandelen in de gemeenschap die bestaat uit A, B C en D. Omgekeerd, vallen alle kosten ongeacht het gebouw waarop dit slaat, ten laste van alle medeëigenaars. Kan deze autonomie zover gaan dat deze, zoals elke vereniging van medeëigenaars, vereniging over eigen financiële middelen beschikt die uitsluitend worden bekomen door bijgedragen van de eigenaars van de tot die vereniging behorende appartementen?

¹ Kamer, 16 aug. 2007, Doc. 52 0110/001, wetsvoorstel tot wijziging van de hypotheekwet van 16 december 1851, met het oog op het creëren van een voorrecht voor de vereniging van medeëigenaars

² Kamer, 22 augustus 2007, Doc 52, 0123/001, wetsvoorstel tot wijziging van een aantal bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende mede-eigendom

5. M. Geert Coene, représentant de *Test-Achats*, estime que les propositions de loi constituent un progrès important dans la protection du petit copropriétaire.

Une première proposition¹ vise à instaurer un privilège spécial en faveur de la copropriété lorsque certains copropriétaires sont en défaut de paiement.

La deuxième proposition déposée par Mme Nyssens² vise à adapter les dispositions suivantes du Code civil relatives à la copropriété.

Art. 577-4/1:

Pour les grands complexes immobiliers, la proposition prévoit plusieurs associations, dotées de la personnalité juridique.

La proposition prévoit également d'accorder une certaine autonomie à ces associations. Cette autonomie concerne des matières limitativement énumérées "nécessaires à la conservation et à l'administration desdites parties". Quelle peut être l'étendue de cette autonomie? Ira-t-elle jusqu'à l'attribution d'une autonomie financière aux diverses entités? Dans certains cas, cela serait souhaitable.

Un exemple: un complexe immobilier se compose de quatre immeubles A, B, C et D, occupés chacun par quatre propriétaires. L'immeuble D est un très vieux bâtiment rénové, alors que les autres immeubles sont neufs. Les problèmes sont particulièrement nombreux dans l'immeuble D. Les copropriétaires de l'immeuble D souhaitent que l'association fasse des démarches en vue de réaliser de grands travaux, mais ils se heurtent à l'opposition des propriétaires des autres immeubles, qui affirment ne pas devoir supporter les frais des défauts de l'immeuble D.

Conformément à la législation actuelle, les copropriétaires disposent d'un droit de vote selon leurs quotes-parts dans la communauté constituée des immeubles A, B, C et D. En revanche, tous les frais incombent à tous les copropriétaires, quel que soit l'immeuble concerné. Cette autonomie peut-elle être telle que cette association dispose, à l'instar de toute association de copropriétaires, de moyens financiers propres provenant exclusivement des cotisations des propriétaires des appartements relevant de cette association?

¹ Chambre, 16 août 2007, Doc. 52 0110/001, proposition de loi modifiant la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, en vue de créer un privilège en faveur des associations de copropriétaires.

² Proposition de loi modifiant certaines dispositions du Code civil relatives à la copropriété, Chambre, DOC 52 123/001, 22 août 2007.

Nieuw artikel 577-6, § 1bis:

Agenderen kan op vraag van één der eigenaars. De eigenaar(s) zullen niet kunnen bepalen wanneer hun punt op de agenda komt. Het jaar nadien, is vaak te laat.

Onthoudingen gelden als JA stemmen: waarom dan onthouden? Dit lijkt niet logisch.

Nieuw artikel 577-7 § 1, d:

Volgens deze bepaling beslist de algemene vergadering bij drie vierden van de stemmen over opdrachten waarvoor de vrije mededinging vereist is.

Wat gebeurt er wanneer de algemene vergadering deze kwestie niet heeft geregeld?

In dat geval zouden van rechtswege steeds drie kostenramingen nodig zijn wanneer het gaat om werken die niet vallen onder de werken die tot het normale beheer van de syndicus behoren (art. 577-8, §4-4, 4°).

Nieuw artikel 577-8, § 4, 15°:

De verplichting de lijst te bezorgen van de andere medeëigenaars aan een eigenaar is positief. Bestaat deze verplichting ook t.a.v. een toekomstige eigenaar?

Testaankoop meent dat elke belanghebbende recht zou moeten hebben op de lijst van de eigenaars.

Artikel 577-9, § 1.

De vereniging wordt vermoed bevoegd te zijn om in rechte op te treden.

Daarnaast krijgt de syndicus de bevoegdheid om in rechte op te treden om "bewarende maatregelen te treffen".

Deze bevoegdheid gaat te ver. Er moeten duidelijke voorwaarden gesteld worden waaronder dit optreden toegelaten is, bijvoorbeeld, enkel in gevallen van dringende noodzakelijkheid, waarbij de vereniging het gevaar loopt van onherstelbaar nadeel bij stilzitten van de syndicus.

Ook dient te worden bepaald dat de bewarende maatregel binnen een welbepaalde termijn dient te worden bekrachtigd door de algemene vergadering.

Nouvel article 577-6, § 1^{er}bis:

Un point peut être mis à l'ordre du jour à la demande de l'un des propriétaires. Le(s) propriétaire(s) ne pourra (pourront) pas déterminer à quel moment leur question sera mise à l'ordre du jour. L'année suivante est souvent trop tard.

Les abstentions sont considérées comme des votes positifs: dans ce cas, pourquoi s'abstenir? Cela ne semble pas logique.

Nouvel article 577-7 § 1^{er}, d:

En vertu de cette disposition, l'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix du montant des marchés à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Que se passe-t-il si l'assemblée générale n'a pas réglé cette question?

Dans ce cas, trois devis devraient toujours être présentés de plein droit lorsqu'il s'agit de travaux qui ne font pas partie des travaux relevant de la gestion normale du syndic (art. 577-8, § 4-4, 4°).

Nouvel article 577-8, § 4, 15°:

L'obligation de fournir la liste des autres copropriétaires à un propriétaire est positive. Cette obligation existe-t-elle également à l'égard d'un futur propriétaire?

Test-Achats estime que tout intéressé devrait avoir le droit de consulter la liste des propriétaires.

Article 577-9, § 1^{er}

L'association est présumée avoir qualité pour agir en justice.

En outre, le syndic est habilité à agir en justice pour "prendre des mesures conservatoires".

Cette compétence va trop loin. Il convient de fixer des conditions claires dans lesquelles cette intervention est autorisée, par exemple uniquement dans les cas d'urgence, lorsque l'association risque de subir un préjudice irréparable en cas d'inaction du syndic.

Il convient également de prévoir que la mesure conservatoire doit être confirmée dans un délai déterminé par l'assemblée générale.

Artikel 577-11, § 1:

De verkoper moet een attest voorleggen van de syndicus betreffende de financiële informatie (o.a. reservefondsen en werkkapitaal).

Wat gebeurt er wanneer de syndicus dit attest niet tijdig voorlegt? Moet hij dan aansprakelijk gesteld worden?

- De oplevering van de gemene delen (niet geregeld)

Bij de aankoop van een appartement op plan, is het vaak zo dat de eigenaars elkaar niet kennen op het ogenblik waarop de gemene delen dienen te worden opgeleverd. Zeer vaak is het een chaotische toestand en is de syndicus nog steeds diegene die door de promotor werd aangesteld of een kandidaat door hem voorgedragen. Deze komt vaak tussen bij de oplevering van de gemene delen. Nochtans is dit een specifieke aangelegenheid voor de nieuwe eigenaars.

Er zou uitdrukkelijk moeten bepaald worden dat de voorlopige oplevering van de gemene delen niet kan plaatsvinden vooraleer 1) de algemene vergadering van mede-eigenaars een syndicus heeft benoemd in de gevallen zoals bedoeld in art. 577-8, §1 en 2) mits een quorum wordt bereikt van — den van stemmen.

B. Gedachtewisseling met de leden

De heer Olivier Hamal (MR) onderstreept de complexiteit van de in het Burgerlijk Wetboek vervatte bepalingen betreffende mede-eigendom. Het is niet altijd gemakkelijk een goede oplossing uit te werken, met name wegens de in aanmerking te nemen menselijke factoren.

Nergens in de toelichting van dit wetsvoorstel wordt het werk van de syndici aan de kaak gesteld. Zo er al knelpunten zijn, dan mogen ze zeker niet worden veralgemeend, aangezien veel syndici uitstekend werk verrichten. Bovendien mogen niet alle moeilijkheden aan hen worden toegeschreven. Ook de mede-eigenaars dragen daarin hun deel van de verantwoordelijkheid.

Wel is het belangrijk het terrein af te bakenen, meer bepaald inzake de agendering van nieuwe punten. De wet moet duidelijk de nadere agenderingsregels bepalen. Tevens is het noodzakelijk eens en voor altijd uit te maken wat moet gebeuren met de onthoudingen bij stemmingen. Men moet weten hoe die in aanmerking dienen te worden genomen.

Article 577-11, § 1^{er}:

Le vendeur doit produire une attestation du syndic concernant les informations financières (notamment le fonds de réserve et le fonds de roulement).

Que se passe-t-il si le syndic ne produit pas cette attestation en temps voulu? Doit-il dans ce cas être tenu pour responsable?

- La réception des parties communes (non réglé)

Lorsqu'ils achètent un appartement sur plan, il arrive souvent que les propriétaires ne se connaissent pas au moment où les parties communes doivent être réceptionnées. La situation est très souvent chaotique et le syndic est toujours celui qui a été désigné par le promoteur ou un candidat présenté par celui-ci. Il intervient souvent lors de la réception des parties communes. Il s'agit pourtant d'une matière spécifique pour les nouveaux propriétaires.

Il conviendrait de prévoir expressément que la réception provisoire des parties communes ne peut avoir lieu avant que 1) l'assemblée générale des copropriétaires ait nommé un syndic dans les cas visés à l'article 577-8, § 1^{er} et 2) à condition qu'un quorum de — des voix soit atteint.

B. Échange de vues avec les membres

M. Olivier Hamal (MR) souligne que le Code de la copropriété est un matière complexe, où il n'est pas toujours évident de trouver la bonne solution, en raison notamment des facteurs humains à prendre en compte.

Nulle part dans les développements de la présente proposition, il n'a été question de fustiger le travail des syndics. S'il existe des problèmes, on ne peut certainement pas les généraliser, de nombreux syndics faisant de l'excellent travail. De plus, tous les problèmes ne peuvent leur être attribués. Les copropriétaires aussi ont leur part de responsabilité.

Il est toutefois important de baliser le terrain, notamment sur l'inscription de nouveaux points à l'ordre du jour. Il faut que la loi détermine clairement les modalités d'inscription. De même, il est nécessaire de trancher une bonne fois pour toute sur le sort des abstentions lors des votes. Il faut que l'on sache de quelle manière elles doivent être prises en considération.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo-Groen!) wenst te vernemen wat de tijdens deze vergadering gehoorde personen denken van het idee om op te leggen dat de agenda duidelijk de verschillende punten moet vermelden die tijdens de vergadering ter stemming zullen moeten worden voorgelegd.

Welk soort boekhouding zou voor de mede-eigendommen kunnen worden gebruikt opdat ze voor iedereen bruikbaar is en om ervoor te zorgen dat ze voldoende gestandaardiseerd is?

Ware het op dat punt mogelijk de mede-eigenaars toe te staan inzage in de rekeninguittreksels te krijgen? Uittreksels hebben immers het voordeel dat ontvangsten en uitgaven er duidelijk en gemakkelijk uit af te lezen vallen.

Waarom zou de toekomstige wet niet van openbare orde kunnen zijn?

De heer Yves Van Ermen, vertegenwoordiger van het Beroepsinstituut voor vastgoedmakelaars (BIV), merkt op dat de verplichting om per mede-eigendom een bankrekening te hebben al is opgenomen in de gedragscode voor syndici.

Uiteraard is een duidelijke weergave van de boekhouding onontbeerlijk. Als het werk goed is verricht, worden de rekeningen nooit geweigerd.

In verband met de eventuele informatisering van de ter beschikking van de mede-eigenaars te stellen gegevens, merkt de spreker op dat hij een van de weinigen is die een internetsite biedt aan de mede-eigenaars van het beheerde gebouw. Men kan evenwel niet om de vaststelling heen dat de site nog altijd weinig wordt bezocht. De mensen verwachten duidelijk dat de informatie hun ter hand wordt gesteld.

Over de agenda verzoekt hij de mede-eigenaars de agendering van een punt uiterlijk een maand vóór de algemene vergadering te vragen. Wel kan iedereen doen agenderen wat hij wil. De syndicus heeft geen oordeel over de wenselijkheid tijdens de vergadering het ene in plaats van het andere punt te bespreken.

Mevrouw Béatrice Laloux, vertegenwoordigster van het Algemeen Eigenaars- en Medeëigenaarssyndicaat (AES), merkt op dat zou kunnen worden overwogen alleen de nee-stemmen en de onthoudingen op te nemen, om te voorkomen dat alle ja-stemmen moeten worden opgenomen.

Mme Zoé Genot (Ecolo-Groen!) aimerait savoir ce que les personnes auditionnées pensent de l'idée que l'ordre du jour détaille clairement les différents points qui devront être soumis au vote lors de l'assemblée.

En ce qui concerne la comptabilité des copropriétés, quel type de comptabilité pourrait être utilisé, afin que chacun puisse l'utiliser et qu'il soit suffisamment standardisé.

Sur ce point, serait-il possible de permettre aux copropriétaires d'avoir accès aux extraits de compte, car ceux-ci ont l'avantage de permettre une lecture claire et facile des rentrées et dépenses.

Pourquoi la future loi ne pourrait être d'ordre public?

M. Yves Van Ermen, représentant de l'Institut des Professionnels de l'Immobilier, fait remarquer que l'obligation de posséder un compte bancaire par copropriété fait déjà partie du Code de déontologie des syndics.

Il est évident qu'une présentation claire de la comptabilité est absolument nécessaire. Si le travail est bien fait, les comptes ne sont jamais refusés.

En ce qui concerne une éventuelle informatisation des données à mettre à la disposition des copropriétaires, l'intervenant fait remarquer qu'il est un des seuls à proposer un site internet aux copropriétaires des biens immobiliers dont ils s'occupent. Or, force est de constater que la fréquentation du site reste sporadique. Il est clair que les gens attendent que les informations leur tombent dans les mains.

Par rapport à l'ordre du jour, il demande aux copropriétaires de demander l'inscription d'un point jusqu'à un mois avant la tenue de l'assemblée. Par contre, chacun peut y inscrire ce qu'il désire. Le syndic ne préjuge pas de l'opportunité de discuter d'un point, plutôt qu'un autre.

Mme Béatrice Laloux, représentante du Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires, fait remarquer qu'il pourrait être envisageable de ne reprendre que les votes négatifs et les abstentions, afin d'éviter de reprendre l'ensemble des votes positifs.

De heer Vincent Similon, vertegenwoordiger van de “Chambre syndicale des Administrateurs de Biens” (CSA), vraagt zich af wat moet gebeuren als een mede-eigenaar weigert dat zijn gegevens worden meegedeeld.

III. — HOORZITTINGEN VAN 21 JANUARI 2009

— *vertegenwoordigers van de Koninklijke Federatie van vrederechters en politierechters*

- M. Bert Janssens, sectievoorzitter van de KVVP, vrederechter 5e kanton te Antwerpen
- M. Vincent Bertouille, vrederechter te Brussel
- M. Jules Malaise, vrederechter

— *vertegenwoordigers van de Koninklijke Federatie van het Belgisch notariaat*

- notaris Bart Van Opstal, voorzitter van de Koninklijke Federatie van het Belgisch notariaat
- notaris Pierre Van den eynde, voorzitter van de notariële Commissie Verbintenissenrecht
- notaris Hans De Decker, voormalige voorzitter van de notariële Commissie Verbintenissenrecht

— *vertegenwoordigers van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren*

- de heer Pierre P. Berger, voorzitter van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren
- de heer Michel de Wolf, vice-voorzitter van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren
- de heer David Szafran, secretaris-generaal van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren

— *de heer André Bert, voorzitter, en mevrouw Micheline Claes, vice-voorzitter van het Instituut van de accountants en de belastingconsulenten*

— *mevrouw Corinne Mostin, advocaat*

A. Betogen

1. *Betoog van de heren Bert Janssens, Vincent Bertouille en Jules Malaise (Koninklijk Verbond van Vrederechters en Politierechters)*

De heer Bert Janssens constateert dat de conflicten die rond mede-eigendom rijzen vaak heel wat erger zijn dan burenruzies.

In de grote steden staan vaak mensen tegenover elkaar die niet langer beroepsactief zijn en veel tijd hebben om de zaken grondig uit te pluizen. Zo hebben in Antwerpen veel mensen een appartement gekocht in de jaren '60 van de vorige eeuw. Momenteel moeten die gebouwen grondig worden gerenoveerd (liften, terrassen

M. Vincent Similon, représentant de la Chambre syndicale des Administrateurs de biens (ABSA), se demande ce qu'il faut faire si un copropriétaire refuse que l'on transmette ses données.

III. — AUDITIONS DU 21 JANVIER 2009

— *représentants de l'Union royale des juges de paix et des juges de police*

- M. Bert Janssens, président de section de l'URJPP, juge de paix 5^e canton d'Anvers
- M. Vincent Bertouille, juge de paix à Bruxelles
- M. Jules Malaise, juge de paix

— *représentants de la Fédération royale du notariat belge*

- notaire Bart Van Opstal, président de la Fédération royale du notariat belge
- notaire Pierre Van den eynde, président de la Commission notariale du droit des obligations
- notaire Hans De Decker, ancien président de la Commission notariale du droit des obligations

— *représentants de l'Institut des réviseurs d'entreprises*

- M. Pierre P. Berger, président de l'Institut des réviseurs d'entreprises
- M. Michel de Wolf, vice-président de l'Institut des réviseurs d'entreprises
- M. David Szafran, secrétaire général de l'Institut des réviseurs d'entreprises

— *M. André Bert, président, et Mme Micheline Claes, vice-présidente de l'Institut des experts-comptables et des conseils fiscaux*

— *Mme Corinne Mostin, avocate*

A. Interventions

1. *Intervention de MM. Bert Janssens, Vincent Bertouille et Jules Malaise, Union royale des juges de paix et des juges de police*

M. Bert Janssens constate que les conflits qui surviennent dans le domaine de la copropriété sont souvent bien pires que les conflits de voisinage.

Dans les grandes villes, ces conflits opposent souvent des personnes qui ne sont plus actives dans la vie professionnelle et qui disposent de temps pour examiner les choses en profondeur. À Anvers, de nombreuses personnes ont acheté un appartement dans les années soixante. Aujourd'hui, ces immeubles doivent faire l'objet

enzovoort). Renovaties leiden tot conflicten wegens de kosten die ze meebrengen en het gebrek aan middelen bij een aantal mede-eigenaars.

Uit het oogpunt van de vrederechters heeft de wet van 1994 weinig moeilijkheden doen rijzen, en moet dus niet diepgaand worden bijgestuurd. Uiteraard belet dat geenszins dat bepaalde verbeteringen kunnen worden doorgevoerd.

Het wetsvoorstel heeft vooral betrekking op de verhoudingen binnen de mede-eigendom. De spreker zal dan ook maar heel weinig opmerkingen maken.

In verband met de oproeping in verzoening herinnert de heer Janssens eraan dat in de huidige stand van zaken die procedure, die de mogelijkheid biedt een reeks gerechtskosten te voorkomen, facultatief is.

De heer Vincent Bertouille merkt op dat in Brussel de mogelijke knelpunten inzake mede-eigendom verschillen van die welke in een stad zoals Antwerpen kunnen rijzen.

In Brussel zijn er immers veel kleinschalige mede-eigendommen; moeilijkheden vloeien daarbij meestal voort uit de insolventie van een van de mede-eigenaars.

Vanzelfsprekend hebben in die gevallen de in het wetsvoorstel vervatte bepalingen over de oprichting van een raad van toezicht of een webstek, maar weinig nut. Kennelijk is het echter wel van essentieel belang aan dat soort mede-eigendommen geen nutteloze administratieve verplichtingen op te leggen.

Uit de ter bespreking voorliggende tekst blijkt dat de indieners bereid zijn de rol van de mede-eigenaars te versterken.

De spreker vraagt zich af welk nut het heeft in de basisakte de verdeelsleutel voor de lasten te vermelden.

Voorts merkt hij op dat de beroepstermijn om een beslissing van de algemene vergadering te betwisten voortaan zou ingaan te rekenen van de verzending van de notulen en niet van het ogenblik waarop de algemene vergadering werd gehouden. De gevolgen van die wijziging zijn geenszins verwaarloosbaar, aangezien de termijn voor de respectieve betrokkenen dus op verschillende ogenblikken zal beginnen te lopen, terwijl de desbetreffende beslissingen *erga omnes* worden genomen.

de rénovations d'envergure (ascenseurs, terrasses,...). Cette situation est génératrice de conflits en raison des coûts qu'elle implique et du manque de moyens d'une série de copropriétaires.

Du point de vue des juges de paix, la loi de 1994 a donné lieu à peu de problèmes et ne doit par conséquent pas être revue fondamentalement. Il n'empêche évidemment qu'il est toujours possible de procéder à certaines améliorations.

La proposition de loi concerne principalement les relations au sein de la copropriété. L'intervenant ne formulera par conséquent que très peu de commentaires.

En ce qui concerne la convocation en conciliation, M. Janssens rappelle que dans l'état actuel des choses, cette procédure qui permet d'éviter une série de frais judiciaire est facultative.

M. Vincent Bertouille remarque qu'à Bruxelles, les problèmes qui peuvent se poser en matière de copropriété sont distincts de ceux qui peuvent se poser dans une ville comme Anvers.

Bruxelles est en effet caractérisée par un grand nombre de copropriétés de petite taille. Les problèmes qui y surgissent résultent généralement de l'insolvabilité de l'un des copropriétaires.

Il est évident que, dans ces cas-là, les dispositions de la proposition de loi qui concernent la mise sur pied d'un conseil de surveillance ou encore la création d'un site Internet sont de peu d'utilité. Il paraît par contre essentiel de ne pas imposer à ce type de copropriétés une paperasserie inutile.

Un des éléments qui se dégagent du texte en discussion est la volonté des auteurs de la proposition de renforcer le rôle des copropriétaires.

L'intervenant s'interroge quant à l'utilité de mentionner, dans l'acte de base, la manière dont ont été réparties les charges.

Il remarque encore que le délai d'appel pour contester une décision de l'assemblée générale débiterait dorénavant à partir de l'envoi du PV et non de la tenue de l'assemblée générale. La conséquence de cette modification n'est pas anodine dans la mesure où le délai commencera donc à courir à des moments différents pour les uns et les autres alors que les décisions qui sont concernées sont des décisions prises *erga omnes*.

Volgens de spreker moet ervoor worden gezorgd dat aan één mede-eigenaar geen buitensporige invloed wordt toebedeeld, want dat zou uiteindelijk tot een verlamming van de werkzaamheden van de mede-eigenommen leiden. Voorts zouden absoluut noodzakelijke werkzaamheden afgeremd worden. De heer Bertouille meent immers dat zelden echt misbruik wordt gemaakt van een meerderheid van stemmen. De moeilijkheid is veeleer dat sommige mede-eigenaars niet inzien dat zij met hun mening in de minderheid zijn.

Om de werking van de mede-eigendom te waarborgen, moet ze over een doeltreffende vertegenwoordiging kunnen beschikken. Tegen die achtergrond behoort de syndicus niet alleen in het algemeen gemachtigd te zijn om het beheer waar te nemen, maar ook om de onbetaalde lasten te innen; het is immers te omslachtig daarvoor een algemene vergadering te beleggen. Ten slotte draagt de syndicus ook een verantwoordelijkheid voor de rekeningen, iets wat men hem volgens het wetsvoorstel lijkt te willen ontzeggen (zie de bepalingen over de "verificateur" van de rekeningen).

De heer Jules Malaise onderstreept dan weer dat de vrederechter hoofdzakelijk kennis moet nemen van de volgende drie specifieke knelpunten:

- de kwestie van de geheel of gedeeltelijk verschuldigde of betwiste lasten;
- het verzoek een voorlopige syndicus aan te wijzen in het kader van een conflict tussen mede-eigenaars en de syndicus, die bijgevolg zijn taken veronachtzaamt. Als een mede-eigenaar te kampen heeft met een situatie waarin de syndicus in gebreke blijft, dient hij een verzoekschrift in bij de vrederechter; die wijst dan een advocaat aan met als opdracht een algemene vergadering te beleggen om een nieuwe syndicus aan te wijzen;
- een betwisting van de nuttigheidscriteria (wat is de lift bijvoorbeeld waard voor de mede-eigenaar van het appartement op de gelijkvloerse verdieping?).

Voor het overige is de spreker gewonnen voor een veralgemening van één enkele manier om een vordering in te stellen.

Voorts zal moeten worden voorzien in een termijn om de basisakten en de reglementen van mede-eigendom af te stemmen op de wetswijzigingen die zullen worden aangenomen.

L'intervenant estime qu'il faut veiller à ne pas donner à un copropriétaire un poids démesuré qui aboutirait à paralyser le fonctionnement des copropriétés et à mettre de ce fait en péril des travaux qui doivent absolument être réalisés. M. Bertouille juge en effet qu'il est rare d'assister à de réels abus de majorité. Le problème est plutôt que certains copropriétaires ne comprennent pas que leur opinion est minoritaire.

Pour garantir le fonctionnement de la copropriété, il faut qu'elle puisse disposer d'une représentation efficace. Dans ce contexte, outre un pouvoir général de gestion, le syndic devrait également être habilité à récupérer les charges impayées: la convocation d'une assemblée générale à cette fin est trop lourde. Enfin, le syndic a également une responsabilité en matière de tenue des comptes que le texte de la proposition de loi semble toutefois exclure (cf. les dispositions relatives au "vérificateur" des comptes).

M. Jules Malaise souligne pour sa part que le juge de paix doit principalement connaître de trois problèmes spécifiques:

- la question des charges dues ou contestées en tout ou en partie;
- la demande de désignation d'un syndic provisoire surgissant dans le cadre d'un conflit entre copropriétaires et le syndic qui, par voie de conséquence, néglige ses missions. Confronté à la défaillance du syndic, un copropriétaire saisit le juge de paix par requête. Ce dernier désigne un avocat dont la mission sera de convoquer une assemblée générale afin de désigner un nouveau syndic;
- la contestation des critères d'utilité (par exemple, quelle est la valeur de l'ascenseur pour le copropriétaire dont l'appartement se trouve au rez-de-chaussée?).

Pour le reste, l'intervenant se dit favorable à la généralisation d'un mode unique d'introduction de l'instance.

Il conviendra également de prévoir un délai permettant la mise en conformité des actes de base et des règlements de copropriété aux modifications légales qui seront adoptées.

2. Uiteenzetting door de heren Bert Van Opstal, Pierre Vanden Eynde en Hans De Decker (Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat)

De heren Van Opstal, Vanden Eynde en De Decker geven een overzicht van een aantal knelpunten die het notariaat vaststelt bij de toepassing van de dwingende bepalingen van de artikelen 577-3 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

– *Groepen van gebouwen*

In de praktijk stellen zich problemen bij het (praktisch) beheer van groepen van gebouwen en dit mede inachtgenomen het arrest van het Hof van Cassatie van 3 juni 2004.

De voorgelegde voorstellen met nrs. 1334/4 en 0123/001 voorzien beiden in een regeling voor de groepen van gebouwen waarbij in de mogelijkheid wordt voorzien om afzonderlijke verenigingen met rechts-persoonlijkheid te creëren. De Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN) kan dit principe ondersteunen.

Misschien zou kunnen worden overwogen om te voorzien in de mogelijkheid om het doel van de vereniging van mede-eigenaars te verruimen zodat zij ook andere, weliswaar niet-commerciële, doelstellingen kan hebben (bijv. service-flats). Een voorstel in die richting is voorzien in het voorstel met nr. 0684/001.

– *over het eigendomsrecht betreffende de gemeenschappelijke delen*

De KFBN stelt zich de vraag of het niet nuttig zou zijn om, in bepaalde gevallen, de gemeenschappelijke delen toe te kennen aan de vereniging van mede-eigenaars?

1. De wet van 30 juni 1994 verbiedt “onder-onverdeeldheden” (dit verbod werd bevestigd door het Hof van Cassatie in zijn arrest van 3 juni 2004).

Dit voorstel zou een einde maken aan deze “onder-onverdeeldheden” en zou een oplossing bieden voor vele mede-eigendomsregimes waarvan de statuten nog voorzien in deze “onder-onverdeeldheden”.

2. Voor vele mede-eigendommen is de wijziging van de statuten praktisch onmogelijk in het bijzonder in geval van overdracht van een gemeenschappelijk deel (bijv. de verkoop van een perceel grond) welke een wijziging met zich brengt van de aan een kavel toegekende aandelen in de gemeenschappelijke delen:

2. Exposé de MM Bert Van Opstal, Pierre Vanden Eynde et Hans De Decker, Fédération royale du notariat belge

MM. Bert Van Opstal, Pierre Vanden Eynde et Hans De Decker donnent un aperçu des problèmes que les notaires constatent dans l'application des dispositions contraignantes des articles 577-3 et suivants du Code civil.

– *Groupes d'immeubles bâtis*

Dans la pratique, c'est la gestion (pratique) de groupes d'immeubles qui pose problème, et ce, eu égard notamment à l'arrêt du 3 juin 2004 rendu par la Cour de cassation.

Les propositions n^{os} 1334/4 et 0123/001 à l'examen prévoient toutes deux une réglementation pour les groupes d'immeubles bâtis permettant la création d'associations distinctes dotées de la personnalité juridique. La Fédération royale du notariat belge (FRNB) peut se rallier à ce principe.

Peut-être pourrait-on envisager de prévoir la possibilité d'élargir l'objet de l'association des copropriétaires, de sorte qu'elle puisse avoir d'autres objets, certes non commerciaux (par exemple, les résidences-services). La proposition n^o 0684/001 propose une réglementation en ce sens.

– *le droit de copropriété concernant les parties communes*

La FRNB se demande si, dans certains cas, il ne serait pas opportun d'attribuer les parties communes à l'association des copropriétaires.

1. La loi du 30 juin 1994 interdit les “sous-indivisions” (interdiction qui a été confirmée par la Cour de cassation dans son arrêt du 3 juin 2004).

La proposition à l'examen mettrait un terme à ces “sous-indivisions” et offrirait une solution pour de nombreux régimes de copropriété dont les statuts prévoient encore ces “sous-indivisions”.

2. La modification des statuts est pratiquement impossible pour de nombreuses copropriétés, en particulier en cas de transmission d'une partie commune (par exemple, la vente d'une parcelle de terrain), qui entraîne une modification des quotes-parts dans les parties communes attribuées à un lot:

a. de vermelding van volledige identiteit van alle mede-eigenaars is vereist evenals de vermelding van de oorsprong van eigendom.

b. er bestaat rechtsonzekerheid vermits in grote mede-eigendommen er een grote frequentie bestaat van wijziging van mede-eigenaars (overlijden, verkoop, verdeling,...)

c. elke wijziging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen (meer bepaald bij de overdracht van een deel van de gemeenschappelijke delen) impliceert het bekomen van het akkoord van alle hypothecaire schuldeisers die titularis zijn van een hypotheek op een privaatieve kavel. Hun akkoord geeft ook aanleiding tot het opstellen van een akte houdende gedeeltelijke doorhaling van de hypotheek.

Tot besluit, met dit voorstel zal iedere overdracht van een privaatieve kavel niet (meer) gepaard gaan met enige overdracht van een gemeenschappelijk deel.

– *De uitzondering op het toepassingsgebied*

Het criterium betreffende de “aard van het goed” geeft in de praktijk aanleiding tot veel onduidelijkheid en discussie.

– *Begrip “overdracht” in artikel 577-11 BW*

In de praktijk bestaan dienaangaande soms discussies, zeker wanneer er grote uitgaven door de vereniging van mede-eigenaars zijn gepland.

Het begrip “overdracht” of datum/ogenblik van overdracht dient te worden verduidelijkt. Er is immers een verschil tussen het ogenblik van de overdracht tussen partijen en deze van de tegenstelbaarheid van de overdracht ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars (in de mate zij derde te goeder trouw is overeenkomstig artikel 1 Hyp.W.).

In dit verband maakt het wetsvoorstel tot wijziging van artikel 577-11 van het wetsvoorstel nr. 0123/001 (bl.16) eveneens melding van de “datum waarop de overdracht plaatsvindt”.

Omwille van de rechtszekerheid is het belangrijk dat dit begrip duidelijk wordt omschreven.

De KFBN merkt op artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek handelt over “eigendomsoverdracht” (dus inbegrepen in gevolge van overlijden). In het wetsvoorstel met nummer 1334/001 wordt verder over “eigendoms-overdracht, verdeling of verdeling van het eigendomsrecht” (hetgeen een ruimer toepassingsgebied heeft dan de thans bestaande verplichtingen in art. 577-11

a. l’identité complète de tous les copropriétaires ainsi que l’origine de la propriété doivent obligatoirement être mentionnées.

b. il y a insécurité juridique étant donné que, dans les grandes copropriétés, il y a de très fréquents changements de copropriétaires (décès, vente, division,...)

c. toute modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes (en particulier, en cas de transmission d’une partie des parties communes) requiert l’accord de tous les créanciers hypothécaires, titulaires d’une hypothèque sur un lot privatif. Leur accord donne également lieu à l’établissement d’un acte portant radiation partielle de l’inscription hypothécaire.

En conclusion, la proposition à l’examen fait en sorte que toute transmission d’un lot privatif n’emporte (plus) aucune transmission d’une partie commune.

– *L’exception relative au champ d’application*

Le critère relatif à la “nature du bien” entraîne dans la pratique beaucoup de confusion et de discussions.

– *La notion de “transmission” au sens de l’article 577-11 du Code civil*

Dans la pratique, cette notion provoque parfois des discussions, à coup sûr lorsque l’association des copropriétaires projette d’effectuer de grosses dépenses.

La notion de “transmission” ou de date/moment de la transmission doit être précisée. Il y a effectivement une différence entre le moment de la transmission entre parties et celui de l’opposabilité de la transmission vis-à-vis de l’association des copropriétaires (dans la mesure où elle est un tiers de bonne foi conformément à l’article 1^{er} du Code des droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe).

À cet égard, la proposition modifiant l’article 577-11 contenue dans la proposition de loi n° 0123/001 (p.16) mentionne également “la date à laquelle le transfert prend effet”.

La sécurité juridique commande que cette notion soit clairement définie.

La FRNB observe que l’article 577-11 du Code civil porte sur la “transmission de propriété” (donc y compris à la suite d’un décès). La proposition de loi n° 1334/001 parle “de transmission, de division ou de démembrement du droit de propriété” (ce qui représente un champ d’application plus large que les obligations existantes prévues à l’article 577-11 du Code civil) lorsqu’est prévue

van het Burgerlijk Wetboek) gesproken wanneer men in de verplichting voorziet in hoofde van de notaris om de datum van de verrichting evenals de identiteit van de betrokken personen mee te delen. Een gelijkaardige doch niet identieke bepaling staat in het voorstel met nr. 0123/001. Het begrip “datum van de verrichting” moet ook hier worden verduidelijkt.

Beide wetsvoorstellen voorzien in een informatieverplichting in de onderhandse overeenkomst tot aankoop (voorstel 0123/001) of voor de ondertekening van de verkoopakte of van het aankoopbod (voorstel 1334/001 – waar in het raam van dezelfde bepaling ook wordt gesproken over eigendomsoverdracht hetgeen ruimer is dan verkoop) betreffende bepaalde gemeenschappelijke kosten. Bijgevolg zal voorafgaandelijk de ondertekening van de overeenkomst reeds een staat van kosten moeten worden gevraagd aan de syndicus. Om praktische redenen lijkt het aangewezen om afwijkende overeenkomsten tussen partijen toe te laten.

Wat betreft de wetsvoorstellen in verband met artikel 577-11 B.W. geldt als algemene opmerking dat dient te worden nagegaan wat men als toepassingsgebied viseert om vervolgens de teksten te coördineren (bijvoorbeeld: als elke eigendomsoverdracht wordt geïncasseerd, dient daarna te worden gesproken over overdrager en verkrijger maar niet over verkoper en koper).

– *Voorrecht gevestigd in het voordeel van de vereniging van mede-eigenaars tot waarborg van de achterstallige bijdragen in de gemeenschappelijke lasten*

De KFBN begrijpt de bezorgdheid van de syndici omtrent het hebben van een waarborg voor de betaling van de bijdragen in de gemeenschappelijke lasten. Een voorrecht dienaangaande geeft echter tot verschillende problemen:

– er is helemaal geen publiciteit van deze waarborg op het hypotheekkantoor. Dit is strijdig met de principes opgenomen in de hypotheekwet;

– de creatie van een nieuwe occulte zekerheid geeft aanleiding tot een echte rechtszonderzekerheid waarvan enkel de verkrijger het slachtoffer zal zijn: hij zal de achterstallen moeten dragen;

– niet alleen de zekerheid zal occult zijn maar evenzeer het juiste bedrag van de achterstallige bijdragen. Dit betekent dat indien de koper de onderhandse verkoopovereenkomst tekent hij veelal niet op de hoogte zal zijn van het juiste bedrag van deze achterstallen;

– indien het bedrag is meegedeeld voor de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst:

l'obligation, dans le chef du notaire, de communiquer la date de l'opération ainsi que l'identité de la personne concernée. La proposition n° 0123/001 contient une disposition similaire, mais pas identique. La notion de “date de l'opération” doit également être précisée en l'occurrence.

Les deux propositions de loi prévoient une obligation d'information dans le contrat d'achat conclu sous seing privé (proposition DOC 52 0123/001) ou avant la signature de l'acte de vente ou de l'offre d'achat (proposition DOC 52 1334/001 – où il est également question, dans la même disposition, de la transmission de la propriété, cette notion étant plus large que celle de la vente) pour certaines charges communes. Par conséquent, un état de frais devra déjà être demandé au syndic avant la signature du contrat. Pour des raisons pratiques, il semble judicieux d'autoriser les parties à conclure des contrats dérogeant aux règles prévues.

En ce qui concerne les propositions de loi relatives à l'article 577-11 du Code civil, on observera, à titre général, qu'il conviendra de vérifier le champ d'application visé, puis de coordonner les textes (par exemple, si toutes les formes de transmission de la propriété sont visées, il conviendra de parler ensuite du cédant et de l'acquéreur, et donc pas du vendeur et de l'acheteur).

– *Privilège résidant dans l'avantage de l'association de copropriétaires en vue de la garantie du paiement des arriérés dus pour les charges communes*

La FRNB comprend les préoccupations des syndics quant à la garantie du paiement de la quote-part dans les charges communes. La création d'un privilège à cet égard pose toutefois plusieurs problèmes:

– cette garantie ne fait l'objet d'aucune publicité au bureau des hypothèques, ce qui est contraire aux principes de la loi hypothécaire;

– la création d'une nouvelle sûreté occulte crée une véritable insécurité juridique dont l'acquéreur sera la seule victime car il devra payer les arriérés dus;

– la sûreté ne sera pas le seul élément occulte dès lors que le montant exact des arriérés sera tout aussi occulte. Par conséquent, l'acheteur qui signera le contrat de vente conclu sous seing privé n'aura généralement pas connaissance du montant exact des arriérés dus;

– si le montant est communiqué avant la signature du contrat de vente conclu sous seing privé:

– verbindt dit de vereniging van mede-eigenaars in de zin dat zij geen enkele andere betaling kan vragen bij het verlijden van de authentieke akte?

– zal de schuld vaststaan, liquide en eisbaar zijn, d.w.z. niet meer betwistbaar voor de rechtbanken en hoven?

De vereniging van mede-eigenaars beschikt op dit ogenblik over andere verhaalmogelijkheden, waaronder:

– het onroerend uitvoerend beslag;
– het minnelijk verzet gevolgd door een bewarend of uitvoerend beslag.

De KFBN stelt zich de vraag of de wetswijziging niet zou kunnen worden beperkt tot de verplichte inhouding door de notaris van de achterstallige bijdragen in de gemeenschappelijke lasten met betaling aan de syndicus mits het akkoord van de overdrager wanneer de schuld zeker en eisbaar is en niet meer vatbaar voor bezwaar.

– *De raad van beheer*

De KFBN is geen voorstander om een raad van beheer in bepaalde gevallen wettelijk te verplichten. Dit kan worden geregeld in de statuten, maar een wettelijke verplichting gaat te ver.

– *Berekening meerderheden*

Er bestaat regelmatig discussie over de vraag of de onthoudingen als tegenstemmen moeten worden meegerekend om de totaliteit van de uitgebrachte stemmen te beoordelen dan wel of zij niet als uitgebrachte stemmen moeten worden beschouwd.

Het voorstel met nr. 0123-001 bepaalt dat onthoudingen niet worden beschouwd als uitgebrachte stemmen. De KFBN ondersteunt dit voorstel.

– *Belangenconflicten op de algemene vergadering*

De bepalingen inzake de algemene vergadering voorzien nergens in een bepaling inzake belangenconflicten in hoofde van een mede-eigenaar bij een bepaald agendapunt op de algemene vergadering.

– *De ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars*

In artikel 577-13, §3, van het Burgerlijk Wetboek wordt nog verwezen naar de artikelen 181 tot 188 en 195 van

– engage-t-il l'association des copropriétaires dès lors que celle-ci ne pourra exiger aucun autre paiement lors de la passation de l'acte authentique?

– la dette sera-t-elle certaine, liquide et exigible, et donc plus contestable devant les cours et les tribunaux?

L'association des copropriétaires dispose actuellement d'autres possibilités de recours, dont:

– la saisie-exécution immobilière;
– l'opposition amiable suivie d'une saisie conservatoire ou d'une saisie-exécution.

La FRNB se demande si la modification de la loi ne pourrait pas être limitée à la retenue obligatoire par le notaire des arriérés de contributions dans les charges communes avec paiement au syndic moyennant l'accord du cédant lorsque la dette est certaine et exigible et n'est plus susceptible de réclamation.

– *Le conseil de gérance*

La FRNB ne souhaite pas rendre un conseil de gérance légalement obligatoire dans certains cas. Cette question peut être réglée dans les statuts, mais une obligation légale va trop loin.

– *Calcul des majorités*

La question de savoir s'il y a lieu de comptabiliser les abstentions comme des votes contre ou de ne pas les considérer comme des votes émis pour évaluer la totalité des voix émises prête régulièrement à discussion.

La proposition n° 0123/001 prévoit que les abstentions ne doivent pas être considérées comme des voix émises. La FRNB soutient cette proposition.

– *Conflits d'intérêts à l'assemblée générale*

Les dispositions relatives à l'assemblée générale ne prévoient nulle part une disposition en matière de conflits d'intérêts dans le chef d'un copropriétaire concernant un point déterminé à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

– *La dissolution de l'association des copropriétaires*

L'article 577-13, § 3, du Code civil, fait encore référence aux articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées

de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen. Deze verwijzing zou moeten worden aangepast in het licht van het Wetboek van vennootschappen.

– *De afwezigheid van een syndicus in kleine gebouwen*

In kleine gebouwen komt het geregeld voor dat er in feite geen syndicus is benoemd. Dit zorgt ondermeer voor problemen bijvoorbeeld bij de toepassing van artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Uiteenzetting van de heer Pierre Berger, voorzitter, de heer Michel De Wolf, ondervoorzitter, en de heer David Szafran, secretaris-generaal van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren over de rol van de bedrijfsrevisor bij de controle van de rekeningen en van de beheerders in geval van mede-eigenaars

A. Analyse van het wetsvoorstel

Krachtens de wet van 30 juni 1994 inzake het mede-eigendom (te weten de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek), beslist de algemene vergadering een “raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer” op te richten en samen te stellen (art. 577-7, § 1).

Het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken (DOC 52 1334/001), ingediend op 7 juli 2008, bepaalt dat:

– de naam van de raad van beheer wordt gewijzigd in “raad van toezicht” en dat zijn taken een nieuwe invulling krijgen voor zover hij alleen nog zou controleren of de syndicus de beslissingen van de algemene vergadering naar behoren uitvoert (zie de toelichting op p. 8 en 24 en het voorstel van wijziging van artikel 577-7, § 1, 1^o, c), p. 53-55), aangezien de opdracht van het houden van toezicht op het beheer van de syndicus werd ingetrokken;

– de controletaak toekomt aan een rekeningenverificateur: de algemene vergadering wijst immers jaarlijks een “mede-eigenaar of een daartoe *erkende* externe expert aan als verificateur van de rekeningen” (zie de toelichting op p. 25 en het voorstel van wijziging van artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek, p. 65). Het wetsvoorstel verduidelijkt echter niet wat er moet worden verstaan onder “een daartoe erkende externe expert”. Het zou gepast zijn dit nauwkeuriger te omschrijven;

– de oprichting van de raad van toezicht enkel verplicht is in gebouwen met ten minste 20 kavels (p. 8 van de toelichting). Artikel 577-8/1 (p. 65) geeft dit nauwkeurig weer maar de draagwijdte van artikel 577-7, § 1, 1^o, c) (p. 55), die betrekking lijkt te hebben op de mede-eigendom van minder dan 20 kavels, is niet duidelijk

sur les sociétés commerciales. Cette référence devrait être adaptée à la lumière du Code des sociétés.

– *L'absence d'un syndic dans les petits immeubles*

Dans les petits immeubles, il arrive fréquemment qu'aucun syndic ne soit désigné, ce qui crée notamment des problèmes par exemple lors de l'application de l'article 577-11 du Code civil.

3. Exposé de M. Pierre Berger, président, de M. Michel De Wolf, vice-président, et de M. David Szafran, secrétaire-général de l'Institut des Réviseurs d'entreprises sur le rôle du réviseur d'entreprises dans le contrôle des comptes et des syndics dans les copropriétés

A. Analyse de la proposition de loi

En vertu de la loi du 30 juin 1994 sur la copropriété (à savoir les articles 577-2 à 577-14 du Code civil), l'assemblée générale décide de créer et de composer “un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion” (art. 577-7 § 1^{er}).

La proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés (DOC 52 1334/001) prévoit que:

– l'actuel conseil de gérance est renommé “conseil de surveillance” et ses missions sont redéfinies dans la mesure où il ne conserve qu'une mission de contrôle de la bonne exécution par le syndic des décisions de l'assemblée générale (voir les développements p. 8 et 24 et la proposition de modification de l'article 577-7, § 1^{er}, 1^o, c), p. 53-55), la mission de contrôle de la gestion du syndic lui étant retirée;

– la fonction de contrôle de la comptabilité est réservée à un vérificateur aux comptes: l'assemblée générale désigne en effet annuellement un “vérificateur aux comptes copropriétaire ou expert extérieur *agréé à cette fin*” (voir les développements p. 25 et la proposition de modification de l'article 577-8/2 du Code civil, p. 65). Toutefois, la proposition de loi ne précise pas ce qu'il faut entendre par “expert extérieur agréé à cette fin”. Il conviendrait de le définir plus précisément;

– la création du conseil de surveillance n'est obligatoire que dans les immeubles de plus de 20 lots (p. 8 des développements). Si l'article 577-8/1 (p. 65) le précise, la portée de l'article 577-7, § 1, 1^o, c) (p. 55) qui semble concerner les copropriétés de moins de 20 lots n'est pas claire car elle semble rendre également obligatoire

aangezien dit artikel eveneens de oprichting van een raad van toezicht lijkt te verplichten voor een mede-eigendom van minder dan 20 kavels.

B. Voorstellen van het IBR betreffende de rol van de bedrijfsrevisor bij de controle van de rekeningen en van de beheerders in geval van mede-eigenaars (Uittreksel uit het Memorandum 2007 van het IBR aan de regering)

Onder de voorgaande legislatuur, heeft het parlement getracht de werking van de mede-eigenaars van gebouwen te verbeteren, evenals de transparantie te versterken.

Naar het voorbeeld van de beheerders of mede-eigenaars in Frankrijk, is het IBR van mening dat het opportuun is een controle door een bedrijfsrevisor in te voeren van de rekeningen van grote mede-eigenaars en van deze van de beheerders van mede-eigenaars.

In Frankrijk dient de beheerder, indien hij de vorm van een naamloze vennootschap heeft aangenomen, een beroep te doen op een *commissaire aux comptes* die het bestuur zal controleren, evenals de echtheid van de handelingen en van het door de beheerder voorgesteld overzicht.

De Raad van het IBR stelt bijvoorbeeld voor dat de Belgische wet aan elke beheerder de verplichting oplegt om de vorm aan te nemen van een vennootschap (naar het voorbeeld van de beursvennootschappen, die de individuele activiteit van de wisselagent hebben overgenomen), en dat de jaarrekening van de beheerdersvennootschappen verplicht door een commissaris zou worden gecontroleerd. Bovendien zou de controle van de jaarrekening van de mede-eigenaars zelfs verplicht kunnen worden indien bepaalde drempels worden overschreden.

C. Voorstellen van het IBR in het licht van het geanalyseerde wetsvoorstel

Het wetsvoorstel stelt een "mede-eigenaar of een daartoe *erkende* externe expert als verificateur van de rekeningen" in (art. 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek, p. 65) die de rekeningen zal controleren, zonder te specificeren wat moet worden verstaan onder "een daartoe erkende externe expert": het IBR is van mening dat het gaat om een attesteringsopdracht die aan de bedrijfsrevisoren wordt toevertrouwd indien het een permanente opdracht van attestering van de jaarrekening betreft. Indien het echter gaat om het "nazien en corrigeren" van boekhoudstukken in de zin van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen, verwijst het naar een gedeelde opdracht van een externe accountant en een bedrijfsrevisor.

la création d'un conseil de surveillance pour les copropriétés de moins de 20 lots.

B. Propositions de l'IRE en ce qui concerne le rôle du réviseur d'entreprises dans le contrôle des comptes et des syndicats dans les copropriétés (Extrait du Memorandum 2007 de l'IRE au gouvernement)

Sous la précédente législature, le parlement s'est préoccupé d'améliorer le fonctionnement et de renforcer la transparence des copropriétés d'immeubles.

À l'instar des syndicats ou copropriétés en France, le Conseil de l'IRE est d'avis qu'il convient d'instaurer un contrôle des comptes des grandes copropriétés et un contrôle des syndicats dans les copropriétés par un réviseur d'entreprises.

En France, le syndic doit, s'il est constitué en société anonyme, faire appel à un commissaire aux comptes qui contrôlera la gestion et la sincérité des opérations et de la situation présentée par le syndic.

Le Conseil de l'IRE propose par exemple qu'en Belgique, la loi impose à tout syndic de prendre la forme d'une société (à l'instar de ce qui a été fait pour les sociétés de bourse, ayant pris le relais de l'activité individuelle d'agent de change), et que les comptes des sociétés de syndic soient obligatoirement contrôlés par un commissaire. En outre, le contrôle des comptes des copropriétés elles-mêmes pourrait être rendu obligatoire à partir de certains seuils.

C. Les propositions de l'IRE à la lumière de la proposition de loi analysée

La proposition de loi crée un "vérificateur aux comptes copropriétaire ou expert extérieur *agrée* à cette fin" (art. 577-8/2 du Code civil, p. 65) qui contrôlera la comptabilité, sans définir ce qu'il faut entendre par "expert extérieur agréé à cette fin": l'IRE est d'avis qu'il s'agit d'une mission d'attestation, réservée aux réviseurs d'entreprises s'il s'agit d'une mission permanente de certification des comptes. S'il s'agit d'une mission de "vérification et redressement" comptable au sens de la loi relative aux professions comptables et fiscales du 22 avril 1999, il s'agit d'une mission partagée entre un expert-comptable externe et un réviseur d'entreprises.

4. Uiteenzetting van de heer André Bert, voorzitter, en mevrouw Micheline Claes, ondervoorzitter van het Instituut van de Accountants en de Belastingconsulenten

De heer André Bert, voorzitter, en mevrouw Micheline Claes, ondervoorzitter van het IAB, lichten hun standpunt toe wat, enerzijds de verificatie van de mede-eigendommen en anderzijds, de verificatie van de syndicus betreft.

– *Verificatie van de boekhouding van de mede-eigendommen*

Momenteel voorziet de wet van 30 juni 1994 (artikels 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek), dat de Algemene Vergadering van een mede-eigendom de macht heeft een raad van beheer op te richten die als opdracht heeft de syndicus bij te staan en het beheer van deze te controleren. (577-7, § 1. Loi 1994)

De raad van beheer is geen verplicht orgaan van de mede-eigendom.

Het ingediende wetsvoorstel brengt voornamelijk twee wijzigingen aan de huidige wet.

– De huidige raad van beheer wordt vervangen door een raad van toezicht waarvan de enige opdracht bestaat uit de verificatie van de goede uitvoering door de syndicus van de door de Algemene Vergadering gestemde en genomen beslissingen. Zij zou niet meer de macht hebben het beheer van de syndicus te verifiëren.

– De vroegere verificatie-opdracht van de boekhouding die in de opdrachten van de raad van beheer kon inbegrepen zijn, zou vanaf nu voorbehouden worden aan een “mede-eigenaar of een **erkende** externe expert als verificateur van de rekeningen” (zie nieuw artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek), zonder verdere precisering.

Zoals de politieke wereld en de maatschappij pleit het IAB voor:

- de vereenvoudiging van de werking van het mede-eigendom,
- een totale transparantie van de rekeningen van het mede-eigendom,
- de toegang tot een voldoende aantal externe actoren belast met de verificatie van de rekeningen van het mede-eigendom,
- meer professionalisme bij de verificatie van de rekeningen van het mede-eigendom,
- een substantiële vermindering van het aantal betwistingen voor het Vrederegerecht,

4. Exposé de M. André Bert, président, et Mme Micheline CLAES, Vice- Présidente de l’Institut des Experts Comptables et des Conseils fiscaux l’IEC

M. André Bert, président, et Mme Micheline CLAES, Vice- Présidente de l’IEC exposent la position de leur Institut en ce qui concerne d’une part, la vérification des copropriétés et d’autre part, la vérification des syndics.

– *Vérification de la comptabilité des copropriétés*

Actuellement la loi du 30 juin 1994 (articles 577-2 à 577-14 du Code civil) prévoit que l’assemblée générale d’une copropriété a le pouvoir de créer un conseil de gérance qui a pour mission d’assister le syndic et de contrôler la gestion de ce dernier (577-7, § 1^{er}).

Le conseil de gérance n’est pas un organe obligatoire de la copropriété.

La proposition de loi n° 1334 apporte essentiellement deux modifications à la loi actuelle.

– L’actuel conseil de gérance serait remplacé par un “conseil de surveillance” dont la mission consisterait uniquement à vérifier la bonne exécution par le syndic des décisions qui ont été votées par l’assemblée générale. Il n’aura plus le pouvoir de vérifier la gestion du syndic.

– La mission antérieure de vérification de la comptabilité qui pouvait être incluse dans les missions du conseil de gérance serait désormais réservée à un “verificateur aux comptes copropriétaire ou expert extérieur agréé à cette fin”, sans plus de précision (voir nouvel article 577-8/2 du Code civil).

Tout comme le monde politique et la société civile, l’IEC partage la volonté de privilégier:

- une simplification du fonctionnement des copropriétés,
- une totale transparence dans les comptes des copropriétés,
- un accès à un nombre suffisant d’acteurs extérieurs chargés de vérifier les comptes des copropriétés,
- plus de professionnalisme dans la vérification des comptes de copropriétés
- une réduction substantielle du contentieux devant les justices de paix,

– de bescherming van de gebruiker en de particulieren, eigenaars en/of huurders.

Daarom formuleert het IAB de volgende voorstellen:

1. enerzijds, in termen van normalisatie en dus uniformiteit van behandeling van de boekhoudkundige en financiële informatie volgende bepalingen in te voegen:

- een genormaliseerd boekhoudplan (wet van 17 juli 1975) aangepast aan de specificatie van de mede-eigendom,
- een normalisering van de boekhouding eventueel opgesteld volgens hetzelfde schema zoals de VZW, onderverdeeld als volgt:

voor de middelgrote en grote mede-eigendommen, een boekhouding volgens het principe van dubbele boekhouding (met rubrieken en rekeningen aangepast aan de eigenheid van de mede-eigendom);

voor de kleine mede-eigendommen, een eenvoudige boekhouding.

2. anderzijds, in termen van transparantie van deze zelfde boekhoudkundige en financiële informatie, de draagwijdte van het artikel 577-8/2 van het BW als volgt te preciseren: “De Algemene Vergadering wijst jaarlijks een mede-eigenaar of een daartoe erkende externe expert aan als verificateur van de rekeningen, d.w.z. een externe accountant of bedrijfsrevisor”.

De hierboven geformuleerde voorstellen steunen met name op artikel 34, 1° en 2°, van de wet van 22 april 1999 van IAB dat het volgende voorziet:

“De werkzaamheden van accountant bestaan erin, in privé-ondernemingen, openbare instellingen of voor rekening van elke belanghebbende persoon of instelling, de volgende opdrachten uit te voeren:

1° alle boekhoudstukken nazien en corrigeren,

2° zowel privé- als gerechtelijke expertise met betrekking tot de boekhoudkundige organisatie van ondernemingen alsook de analyse met boekhoudkundige procedés, van de positie en de werking van ondernemingen vanuit het oogpunt van hun kredietwaardigheid, rentabiliteit en risico's;

(...)

6° - de opdrachten andere dan deze bedoeld in 1° tot 5° en waarvan de uitvoering hem bij of krachtens de wet is voorbehouden.

– la protection du consommateur et des particuliers, propriétaires et/ou locataires.

Dans cette perspective, l'IEC formule les propositions suivantes:

1. d'une part, en termes de normalisation et donc d'uniformité de traitement de l'information comptable et financière, l'insertion de dispositions imposant:

- le plan comptable minimum normalisé (loi du 17 juillet 1975), adapté aux spécificités des copropriétés,
- une normalisation de la comptabilité déclinée éventuellement selon le même schéma que les ASBL avec

pour les moyennes et grandes copropriétés, une comptabilité en partie double (avec des rubriques et des comptes appropriés à la nature de la copropriété);

pour les petites copropriétés, une comptabilité simplifiée.

2. d'autre part, en termes de transparence de cette même information comptable et financière, de préciser la portée de l'article 577-8/2 du Code civil, comme suit: “*L'Assemblée générale désigne annuellement un vérificateur aux comptes copropriétaire ou expert extérieur agréé à cette fin à savoir un expert-comptable externe ou un réviseur d'entreprises*”.

Pour fonder ses propositions, l'IEC se base notamment sur l'article 34, 1° et 2°, de la loi du 22 avril 1999 de l'IEC selon lequel:

“Les activités d'expert-comptable consistent à exécuter dans les entreprises privées, les organismes publics ou pour compte de toute personne ou de tout organisme intéressé, les missions suivantes:

1° la vérification et le redressement de tous documents comptables,

2° l'expertise, tant privée que judiciaire, dans le domaine de l'organisation comptable des entreprises ainsi que l'analyse par les procédés de la technique comptable de la situation et du fonctionnement des entreprises au point de vue de leur crédit, de leur rendement et de leurs risques;

(...)

6° les missions autres que celles visées au 1° à 5° et dont l'accomplissement lui est réservé par la loi ou en vertu de celle-ci.

Inderdaad, in de mate dat een mede-eigendom (een vereniging van mede-eigenaars) beantwoordt aan de wettelijke voorwaarden om haar een juridische persoonlijkheid toe te kennen, zou ze verplicht zijn een verantwoording over haar rekeningen te geven aan de mede-eigenaars. De mede-eigendom zou zich door een voorafgaande verificatie-opdracht gesteund weten bij de voorlegging van de rekeningen aan de Algemene Vergadering. Deze opdracht kan zowel aan een externe accountant als aan een bedrijfsrevisor toegekend worden.

De erkenning waarvan sprake in het wetsvoorstel vertaalt zich in het lidmaatschap van het IAB die haar leden aan strikte deontologische regels onderwerpt, zoals bijvoorbeeld:

- de permanente vorming (minimum 40 uren per jaar, waaronder over de wettelijke opdrachten toegekend door de wet van 22 april 1999);
- de onafhankelijkheid (bijvoorbeeld: een accountant mag niet de activiteiten van syndicus uitvoeren – voor het merendeel een commerciële activiteit – behoudens indien het zijn eigen eigendom);
- de competentie (door een verplichte stage van drie jaar voorafgaandelijk aan het verkrijgen van de wettelijke titel);
- de onverenigbaarheid tussen opdrachten en functies.

In de mate dat het wetsvoorstel de verificatie van de rekeningen van de mede-eigendom door een derde, onafhankelijke, persoon die een objectief oordeel moet uitspreken over de rekeningen vertrekkende van een gedetailleerde verificatie van de boekhouding en boekhouddocumenten die hem werden voorgelegd, dient deze wettelijke verificatie-opdracht te worden toegekend aan een externe accountant of een bedrijfsrevisor.

Gezien het belangrijk aantal mede-eigendommen in België (voornamelijk kleine en middelgrote eigendommen) en de ontvangen en bestede sommen door entiteiten met rechtspersoonlijkheid, zou omwille van het behoorlijk bestuur en de financiële transparantie, het wenselijk zijn dat de wetgever de verplichting van de verificatie-opdracht door een onafhankelijke derde, lid van het IAB of het IBR, in de wet inschrijft.

Deze wettelijke verplichting dient voorzien te worden zowel voor de grote als voor de kleine mede-eigendommen.

Niettemin, indien de wet verificatie van de kleine mede-eigendommen niet zou verplichten, zou het raadzaam zijn om aan elke mede-eigenaar het verificatierecht toe te kennen als volgt omschreven:

En effet, dans la mesure où la copropriété (l'association des copropriétaires) répond aux conditions légales d'attribution d'une personnalité juridique, la copropriété pourrait être redevable à l'égard des copropriétaires la constituant, d'une reddition de comptes. Cette dernière, préalable à l'assemblée générale devant approuver les comptes serait confortée par une mission de vérification de la comptabilité de la copropriété qui peut être exercée tant par un expert-comptable externe que par un réviseur d'entreprises.

L'agrégation, dont la proposition de loi fait état, se traduirait par l'appartenance à l'IEC, qui soumet ses membres à des règles déontologiques strictes telles, par exemple:

- la formation permanente (de 40 heures par an minimum, relative notamment aux missions légales que la loi du 22 avril 1999 lui reconnaît);
- l'indépendance (par exemple: un expert-comptable ne peut pas exercer d'activités de syndic – activité pour le surplus commerciale – sauf s'il s'agit de son patrimoine privé);
- la compétence (par un stage obligatoire de trois années préalable à l'obtention du titre légal);
- des incompatibilités entre les missions et les fonctions.

Dans la mesure où la proposition de loi impose la vérification des comptes de la copropriété par une tierce personne, indépendante, qui se doit d'exprimer une opinion objective sur les comptes à partir d'une vérification détaillée de la comptabilité et des documents comptables qui lui ont été soumis, cette mission légale de vérification doit être attribuée par le législateur à un expert-comptable externe ou un réviseur d'entreprises.

En raison du nombre important de copropriétés en Belgique – notamment de petites et moyennes copropriétés – et des sommes recueillies et engagées par des entités ayant une personnalité juridique, la bonne gouvernance et la transparence financière voudraient que le législateur inscrive dans la loi l'obligation de faire vérifier la comptabilité par un tiers extérieur, indépendant, membre de l'IEC ou de l'IRE.

Cette obligation légale doit être prévue tant pour les grandes copropriétés que pour les petites.

Toutefois, si la loi n'imposait pas ladite obligation de vérification pour les petites copropriétés, il serait opportun d'accorder à chaque copropriétaire le droit individuel de vérification en ces termes:

“Elke mede-eigenaar heeft, niettegenstaande elke anderluidende bepalingen in de basisakte of het reglement van mede-eigendom, het individuele verificatie-recht van de rekeningen van het mede-eigendom. Hij kan op zijn kosten de verificatie-opdracht toevertrouwen aan een extern accountant of bedrijfsrevisor”.

“Indien deze accountant of bedrijfsrevisor bij meerderheid van de stemmen benoemd wordt door de Algemene vergadering, zijn de kosten van deze verificatie-opdracht ten laste van het mede-eigendom”.

– *Verificatie van de boekhouding van de syndicus*

Indien de activiteit van syndicus onder de vorm van een vennootschap wordt uitgeoefend en deze de grenzen in 2 van de 3 criteria van de grote ondernemingen overschrijdt, zal de verificatie-opdracht van de boekhouding voorbehouden worden aan de commissaris, zijnde een bedrijfsrevisor.

Indien daarentegen de activiteit van syndicus uitgeoefend wordt door een natuurlijk persoon of een vennootschap gekwalificeerd als KMO, stelt het IAB voor deze verificatie-opdracht van de boekhouding toe te bedelen aan een extern accountant of een bedrijfsrevisor.

5. Uiteenzetting door advocate Corinne Mostin

Advocate Corinne Mostin beklemtoont dat de wet van 1994 kennelijk tot meer voorzieningen heeft geleid door ze te formaliseren.

Het wetsvoorstel lijkt een aantal in de praktijk rijzende knelpunten weg te werken, meer bepaald in verband met de hoedanigheid van de vereniging die in bepaalde aangelegenheden moet optreden.

De spreekster wijst in dat verband op de controverses over bouwgeschillen, over de oplevering van privatieve en gemeenschappelijke delen, over de rechtsvorderingen in verband met de tienjarige aansprakelijkheid, over rechtsvorderingen betreffende verborgen gebreken enzovoort. Naar het voorbeeld van de Franse regeling voorziet het wetsvoorstel erin dat de vereniging verstrekender stappen mag ondernemen dan de voorzieningen die momenteel specifiek te haren gunste zijn erkend, en die niet alleen verband houden met de vrijwaring en de bewindvoering over de zaak, maar ook met de eigendom (rechtsvorderingen tot terugvordering enzovoort).

Men kan evenwel niet om de vaststelling heen dat over dit wetsvoorstel niet zo grondig is nagedacht als had gekund, vooral in verband met rechtsvorderingen

“Chaque copropriétaire a, nonobstant toute stipulation contraire de l’acte de base et du règlement de copropriété, individuellement les pouvoirs de vérification des comptes de la copropriété. Il peut déléguer, à ses frais, cette mission de vérification à un expert-comptable externe, membre de l’IEC ou à un réviseur d’entreprises, membre de l’IRE”.

“En cas de vote majoritaire à l’assemblée générale désignant cet expert-comptable ou réviseur d’entreprises, vérificateur aux comptes, les coûts de la mission de vérification de la comptabilité incomberont à la copropriété en tant que telle”.

– *Vérification de la comptabilité des syndics.*

Si l’activité de syndic s’exerce sous forme de société et que celle-ci dépasse deux des trois seuils définissant la notion de grande entreprise, la vérification de la comptabilité de cette dernière est réservée par la loi aux réviseurs d’entreprises.

Par contre, si l’activité de syndic est exercée en personne physique ou sous forme de société définie comme PME, l’IEC propose que la mission de vérification de la comptabilité ressorte de la compétence de l’expert-comptable externe ou du réviseur d’entreprises.

5. Exposé de Mme Corinne Mostin, avocate

Mme Corinne Mostin, avocate, souligne qu’en formalisant les recours, la loi de 1994 les a manifestement multipliés.

La proposition de loi semble solutionner un certain nombre de difficultés que la pratique soulevait, en ce qui concerne notamment la qualité de l’association à agir dans certaines matières.

L’intervenante évoque à cet égard les controverses sur le contentieux lié à la construction, à la réception des parties privatives et communes, aux actions en garantie décennale, aux actions en responsabilité pour vices de la chose... S’inspirant du régime français, la proposition de loi prévoit que l’association peut agir au-delà des recours qui lui sont spécifiquement reconnus aujourd’hui et qui sont liés à la conservation et à l’administration de la chose mais aussi à des recours qui touchent à la propriété (actions en revendication,...).

Force est de constater que la proposition de loi n’a pas été jusqu’au bout de la réflexion, notamment pour les actions relatives à la modification de la répartition

tot wijziging van de spreiding van aandelen en lasten. De onduidelijkheid daarover is immers niet weggewerkt. Wellicht ware het wenselijk erin te voorzien dat wanneer een dergelijke vordering wordt ingesteld, ze tegen de vereniging mag worden ingesteld en niet, zoals volgens een deel van de rechtsleer en de rechtspraak vereist is, moet worden ingesteld jegens alle betrokken eigenaars.

Indien de door de syndicus vertegenwoordigde vereniging de taak toebedeeld krijgt in rechte op te treden en verweerder te zijn, dan ware het wenselijk de syndicus die kennis moet nemen van een tegen de vereniging ingestelde vordering, te verplichten de mede-eigenaars ervan in kennis te stellen dat die voorziening werd ingesteld.

Zo zal bijvoorbeeld een vordering die een mede-eigenaar instelt om een herziening van de aandelen te verkrijgen, een weerslag hebben op het vermogen van alle mede-eigenaars. Andere mede-eigenaars zouden er dan ook belang bij kunnen hebben in de rechtspleging tussen te komen. Als zij echter niet tijdig in kennis worden gesteld dat een voorziening werd ingesteld, zou het over de vordering wel eens tot een uitspraak kunnen zijn gekomen voordat de betrokkene zelfs maar vrijwillig kan tussenkomen.

In verband met de vorderingen tot vernietiging zij eraan herinnerd dat het beheer collectief is: de beslissingen worden dus bij volstreekte of gekwalificeerde meerderheid getroffen. Het toezicht door de vrederechter is dus bijkomstig op voorwaarde dat de regels in acht werden genomen.

De beroepstermijn (drie maanden) begint thans te lopen te rekenen van de algemene vergadering. Dat beginsel is echter vaak niet bekend bij de mede-eigenaars; zij gaan er immers van uit dat de termijn begint te lopen te rekenen van het ogenblik waarop zij de notulen ontvangen. Om rechtszekerheid te waarborgen, is het verkieslijk dat de beroepstermijn begint te lopen te rekenen van een door iedereen gekend ogenblik.

Mevrouw Mostin erkent dat wanneer kennisgeving van de notulen op zich laat wachten, mogelijkerwijs moeilijk uit te maken valt wat de algemene vergadering heeft beslist, zelfs als de betrokken mede-eigenaar aanwezig was. De praktijk toont evenwel aan dat de notulen in de meeste gevallen binnen drie maanden worden bezorgd, meestal zelfs al binnen één maand. De spreekster is dan ook verbijsterd over de in het wetsvoorstel gekozen optie.

Vervolgens gaat mevrouw Mostin in op de rechtsvorderingen die ertoe strekken bij beslissing van de rechter een syndicus aan te stellen (op last van de vrederechter

des quotes-parts et à la répartition des charges où l'ambiguïté subsiste. Il serait sans doute opportun de prévoir que lorsque cette action est introduite, elle peut l'être contre l'association et ne nécessite pas de mettre tous les propriétaires à la cause contrairement à ce qu'une partie de la doctrine et de la jurisprudence exige.

Si l'on donne à l'association, représentée par le syndic, vocation à agir en justice et à être défenderesse, il serait opportun d'obliger le syndic qui est amené à connaître d'une action introduite contre l'association à informer les copropriétaires de l'introduction de ce recours.

A titre d'illustration, l'action entreprise par un copropriétaire afin d'obtenir une révision des quotités aura une incidence sur le patrimoine de tous les copropriétaires. D'autres copropriétaires pourraient par conséquent avoir intérêt à intervenir dans la procédure. Or, s'ils ne sont pas avisés en temps utile, il se pourrait que l'action concernée ait abouti avant même qu'il puisse faire une intervention volontaire.

En ce qui concerne les actions en annulation, il faut rappeler que la gestion est collective: les décisions se prennent donc à la majorité absolue ou qualifiée. Le contrôle du juge de paix est donc marginal, dès le moment où les règles ont été respectées.

Le délai de recours de trois mois commence aujourd'hui à courir à dater de l'assemblée générale. Or, ce principe est souvent méconnu des copropriétaires, lesquels estiment que le délai commence à courir au moment de la réception du PV. Afin de garantir la sécurité juridique, il est préférable que le délai de recours commence à courir à un moment connu de tous.

Mme Mostin reconnaît que lorsque le PV tarde à être communiqué, il peut être difficile de savoir ce qui a été décidé par l'assemblée générale et ce, même si le copropriétaire concerné était présent. La pratique démontre toutefois que dans la majorité des cas, le PV est communiqué dans le délai de trois mois – le plus souvent, endéans le mois. L'intervenante se dit par conséquent perplexe face à l'option retenue dans la proposition.

Mme Mostin évoque ensuite les actions visant la nomination d'un syndic judiciaire (désigné par le juge de paix lorsqu'il n'a pas été désigné par le règlement

wanneer de syndicus niet werd aangewezen krachtens het reglement van mede-eigendom, de eerste algemene vergadering of de latere algemene vergaderingen) of een voorlopig syndicus te benoemen. In Brussel diverse gebruiken gangbaar, hetgeen de taak van de advocaten en de mede-eigenaars bemoeilijkt.

Het is onder meer de vraag of die vorderingen bij eenzijdig verzoekschrift mogen worden ingesteld en of een dergelijk verzoekschrift in dat geval door een advocaat moet worden ondertekend. Indien de vordering op onregelmatige wijze wordt ingesteld, heeft de uit zijn functie ontzette syndicus het recht derdenverzet te doen. Wanneer die vordering van de mede-eigenaar wordt afgewezen, zal die laatste de niet geringe rechtsplegingsvergoeding moeten betalen.

Er is weliswaar een tendens om het gebruik van het verzoekschrift te veralgemenen; toch vindt de spreekster dat werken met een dagvaarding de advocaten in staat stelt vooraf na te gaan of de vorderingen die men wil instellen wel gegrond zijn.

Een ander knelpunt heeft betrekking op de taak en de keuze van de bij beslissing van de rechter aangestelde syndicus dan wel van de voorlopige syndicus. Alles is mogelijk: sommige rechters stellen advocaten aan, terwijl andere beroepssyndici aanstellen. Ook de aard van de hen opgelegde taak is niet overal identiek: die taak kan kort zijn – in afwachting van het aanstellen van een gewone syndicus – dan wel meer tijd in beslag nemen (wanneer de taak van de syndicus op de “klassieke” manier wordt ingevuld). In het eerste geval kan die taak perfect door een advocaat worden uitgevoerd. Is voor de uitvoering van de taak evenwel meer tijd vereist, dan is de keuze voor een advocaat minder evident, aangezien hij er allerminst op voorzien is een uitgebreide boekhouding te voeren, of vlakuit te zoeken die bepaalde problemen dringend kunnen oplossen. Daarom bepalen sommige magistraten dat de door hen aangestelde advocaat zich kan laten bijstaan door een beroepssyndicus. Het staat evenwel buiten kijf dat zulks de kosten voor de mede-eigendom doet stijgen.

Voorts gaat mevrouw Mostin in op de aard van het mandaat van een voorlopig syndicus. Sommigen stellen dat mandaat gelijk met een gerechtelijk mandaat, vergelijkbaar met dat van een curator, een bewindvoerder over goederen of een schuldbemiddelaar. De spreekster is het daar niet mee eens, omdat de voorlopig syndicus de mede-eigendom beheert zoals het Burgerlijk Wetboek dat heeft vooropgesteld.

Als die syndicus voorts wordt belast met de taak van een voorlopig bewindvoerder met ruimere bevoegdheden, hoe kan hij dan grootschalige werkzaamheden financieren zonder de steun van de mede-eigenaars?

de coproïété, la première assemblée générale ou les assemblées ultérieures) et les actions en nomination d'un syndic provisoire. À Bruxelles, les pratiques sont multiples, ce qui complique la tâche des avocats et des coproïétaires.

L'une des questions qui se pose est de savoir si ces actions peuvent être introduites par requête unilatérale et, dans ce cas, si elle doit être signée par un avocat. Si l'action est introduite de manière irrégulière, le syndic évincé a le droit de faire tierce opposition. Lorsque cette action conduit à débouter ce coproïétaire, ce dernier devra s'acquitter de l'indemnité de procédure dont le montant est loin d'être négligeable.

Malgré la tendance à généraliser le recours à la requête, l'intervenante estime pour sa part que la voie de la citation permet un contrôle préalable des avocats sur le bien-fondé des recours envisagés.

Une autre question qui se pose concerne la mission et le choix du syndic judiciaire ou provisoire. Toutes les pratiques sont de règle: certains juges désignent des avocats alors que d'autres désignent des syndics professionnels. La nature de la mission qui leur est conférée varie également: cette mission peut être de courte durée, le temps de permettre la désignation d'un syndic ordinaire ou, au contraire, plus longue (mission classique de syndic). Dans le premier cas de figure, un avocat peut parfaitement remplir cette tâche. Par contre, dans le cas d'une mission plus longue, le choix d'un avocat est moins évident. Celui-ci est en effet extrêmement démuné pour tenir des comptes élaborés ou encore pour choisir des corps de métiers susceptibles d'intervenir de manière urgente pour certains problèmes. Certains magistrats prévoient par conséquent que l'avocat qu'il désigne peut se faire assister par un syndic professionnel. Une telle option ne manquera toutefois pas d'accroître les coûts à la charge de la coproïété.

Mme Mostin aborde ensuite la nature du mandat d'un syndic provisoire. Certains l'assimilent à un mandat de justice à l'instar des curateurs, des administrateurs de biens ou des médiateurs de dettes. Mme Mostin ne partage pas cette analyse car le syndic provisoire assure la gestion de la coproïété au sens où le Code civil l'entend.

Si l'on confie à ce syndic une mission d'administrateur provisoire avec des pouvoirs plus larges, comment pourrait-il financer les travaux d'envergure sans le soutien des coproïétaires?

Rekening houdend met alle knelpunten die door de vorige sprekers werden opgeworpen, ware het wenselijk de gangbare praktijken via een wetswijziging op elkaar af te stemmen.

Tot slot bepaalt het wetsvoorstel dat het reglement van mede-eigendom een aantal gegevens met betrekking tot de syndicus zou moeten bevatten, zoals de wijze waarop zijn mandaat wordt hernieuwd, de opzeggingstermijn enzovoort. De spreekster merkt op dat het reglement van mede-eigendom alleen maar via de notaris kan worden gewijzigd. Die wijziging zal dus in een akte moeten worden opgenomen en zal kosten met zich brengen, wat bij geen enkele eigenaar in goede aarde zal vallen. Ware het derhalve niet beter de voormelde wijzigingen in de overeenkomst met de syndicus op te nemen?

B. Gedachtewisseling

De heer Olivier Hamal (MR) beklemtoont dat de indieners van wetsvoorstel DOC 52 1334/001 dan wel niet beogen het recht inzake mede-eigendom grondig te hervormen, maar dat zij het wel nodig achten een aantal bakens uit te zetten. In de loop van de voorbije dertig tot veertig jaar zijn de onderlinge betrekkingen tussen de mede-eigenaars geëvolueerd, en in bepaalde gevallen niet in positieve zin. Dat de betrekkingen erop achteruit zijn gegaan, is ongetwijfeld deels te wijten aan de veroudering van de gebouwen, waardoor de kosten toenemen.

Voorts verschillen de geschillen inzake mede-eigendom grondig van de huurgeschillen, aangezien de mede-eigenaars vaak in hetzelfde gebouw wonen.

De spreker merkt op dat momenteel een tendens bestaat om de participatieve democratie te bevorderen; de indieners van het voormelde wetsvoorstel hopen dat de mede-eigenaars in die trend willen meegaan. Vaak moet men echter veel moeite doen om mede-eigenaars over de streep te halen een inspanning te leveren voor het beheer van hun gebouw; zo vindt men bijvoorbeeld ternauwernood mede-eigenaars bereid lid te worden van de raad van beheer of de algemene vergaderingen voor te zitten. Ondanks de duidelijke wettelijke bepalingen is het derhalve geen zeldzaamheid dat de syndicus als voorzitter optreedt.

De wet van 1994 voorziet in een strikte takenverdeling onder de instanties van de mede-eigendom: de syndicus wordt belast met het beheer van het gebouw, terwijl de algemene vergadering het soevereine orgaan van de mede-eigendom is. Daarnaast kan de mede-eigendom over een raad van beheer beschikken, die ermee belast is de syndicus bij te staan. In de praktijk komt het voor

Compte tenu de toutes les questions qui ont été évoquées précédemment, il serait opportun qu'une modification de la loi permette d'harmoniser les pratiques.

Enfin, le texte de la proposition de loi prévoit que le règlement de copropriété devrait contenir plusieurs éléments ayant trait au syndic comme par exemple les modalités de renouvellement de celui-ci, le délai de préavis... L'intervenante remarque que modifier le règlement de copropriété suppose l'intervention d'un notaire. Cette modification devra par conséquent être transcrite, ce qui ne manquera pas d'entraîner des coûts qu'aucun propriétaire n'acceptera facilement d'assumer. Par conséquent, ne serait-il pas préférable que les éléments précités soient intégrés dans le contrat conclu avec le syndic?

B. Échange de vues

M. Olivier Hamal (MR) souligne que les auteurs de la proposition de loi DOC 52 1334/001 n'ont pas pour objectif de révolutionner le droit de la copropriété mais estiment néanmoins nécessaire de prévoir certaines balises. Les relations au sein des copropriétés ont évolué pendant ces trente à quarante dernières années et se sont dégradées dans un certain nombre de cas. Cette dégradation résulte sans doute en partie du vieillissement des immeubles et de l'augmentation des charges qui en résulte.

Le contentieux de la copropriété diffère par ailleurs fondamentalement du contentieux locatif dans la mesure où les copropriétaires résident souvent dans un même immeuble.

L'intervenant remarque que la tendance actuelle est d'encourager la démocratie participative: les auteurs de la proposition de loi espèrent pouvoir transposer cette tendance aux copropriétés. Or, il est souvent difficile de convaincre des copropriétaires de s'investir dans la gestion de leur immeuble: il est par exemple difficile de trouver, parmi eux, des candidats qui acceptent de devenir membres du conseil de gérance ou de présider les assemblées générales. Ainsi, malgré les prescrits clairs de la loi, il n'est pas rare que ce soit le syndic qui assume cette présidence.

La loi de 1994 opère une répartition claire des rôles entre les organes de la copropriété: ainsi, c'est le syndic qui doit assumer la gestion de l'immeuble alors que l'assemblée générale est l'organe souverain de la copropriété. À côté de cela, il peut y avoir un conseil de gérance, chargé d'assister le syndic. Dans la pratique, le conseil de gérance peut être tout à fait passif ou,

dat de raad van beheer een heel passieve rol speelt, of dat hij integendeel de syndicus vervangt, die dan in zekere zin de aangestelde wordt.

Het wetsvoorstel strekt ertoe de taak van elkeen duidelijk te omschrijven. Voorts stellen de indieners van het wetsvoorstel voor dat voor ingrijpende werkzaamheden vooraf drie bestekken worden gevraagd, alsook dat de leveringsovereenkomsten geregeld ter discussie kunnen worden gesteld.

De heer Hamal geeft toe dat het wetsvoorstel geen bepalingen omvat om geschillen eventueel anders te beslechten. Desondanks menen de indieners van het wetsvoorstel dat zulks moet worden uitgezocht.

Elke mede-eigenaar zou een lijst met de namen van de andere mede-eigenaars moeten krijgen. Momenteel gebeurt het niet zelden dat de syndicus zich verschuilt achter de bescherming van de privacy om de namen van de mede-eigenaars niet te moeten meedelen. Volgens de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer is het evenwel niet onwettig die namen door te geven. Sommige problemen moeten nu eenmaal dringend kunnen worden opgelost. Als de syndicus weigert de namen vrij te geven, moeten de mede-eigenaars zich tot de vrederechter wenden.

Dat eventueel een voorrecht ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars zou worden ingesteld, is een heikel punt, meer bepaald ten aanzien van de hypothecaire schuldeisers. De door de notarissen aangevoerde oplossing verschilt niet wezenlijk van de bestaande situatie. Het knelpunt zou kunnen worden weggewerkt door te bepalen dat de schulden onlosmakelijk met de kavel verbonden zijn, zodat de koper van de kavel niet alleen de kavel, maar ook het bijhorende passief koopt, dat van de te betalen prijs wordt afgetrokken.

Met betrekking tot de reikwijdte van mede-eigendom (bijvoorbeeld de exploitatie van een serviceresidentie), bevestigt de heer Hamal dat men de uitbreiding ervan heeft overwogen, maar dat de indieners van het wetsvoorstel daar van hebben afgezien omdat zulks moeilijk ligt, met name wat de toepassing van de btw-regeling betreft.

Met betrekking tot de keuze van de akte van rechtsingang meent de spreker dat het verzoekschrift voor de rechtzoekende de meest eenvoudige oplossing biedt; bovendien zijn de kosten ervan lager dan voor een dagvaarding. Gesteld dat altijd bij dagvaarding moet worden gehandeld, dan zou zulks de advocaat weliswaar in staat

au contraire, se substituer au syndic qui en devient en quelque sorte le préposé. La proposition de loi vise à définir le rôle de chacun, de manière claire.

La proposition de loi entend par ailleurs soumettre la réalisation de travaux importants à l'obtention préalable de trois devis et permettre la remise en question des contrats de fourniture de manière régulière.

M. Hamal reconnaît que la proposition de loi ne contient pas de dispositions relatives à un éventuel règlement alternatif des litiges. Toutefois, les auteurs de la proposition estiment qu'il s'agit là d'une voie à explorer.

Chaque copropriétaire devrait obtenir la liste des noms des autres copropriétaires. À l'heure actuelle, il n'est pas rare que le syndic excipe de la protection de la vie privée pour refuser de communiquer les noms des copropriétaires. Or, la Commission de la protection de la vie privée a estimé que cette communication était légitime. Certaines décisions doivent parfois pouvoir être prises en urgence. En cas de refus du syndic, les copropriétaires doivent aller devant le juge de paix.

La question d'un éventuel privilège au profit de l'association de copropriétaires est une question délicate notamment du point de vue des créanciers hypothécaires. La solution proposée par les notaires ne diffère pas fondamentalement de la pratique actuelle. Une solution serait d'envisager que les dettes restent attachées au lot: l'acquéreur du lot achète par conséquent le lot mais aussi le passif qui y est attaché, ce passif venant en diminution du prix à payer.

En ce qui concerne l'objet de la copropriété (par exemple, l'exploitation d'une résidence-service), M. Hamal confirme qu'une extension a été envisagée mais que face à la complexité du problème (notamment, en ce qui concerne l'application de la TVA), les auteurs du texte y ont renoncé.

Concernant le choix de l'acte introductif d'instance, M. Hamal juge que la requête constitue la solution la plus simple pour le justiciable et présente un coût moindre que la citation. Certes, la généralisation de la citation permettrait à l'avocat d'opérer un contrôle préalable. Il faut toutefois être attentif à la situation des particuliers

stellen voorafgaand een controle uit te voeren; men moet echter ook rekening houden met de privépersonen die zichzelf wensen te verdedigen en in dat verband een beroep doen op een gerechtsdeurwaarder.

Wat de controle van de rekeningen betreft, ziet de spreker er weinig heil in dat een revisor zou worden belast met een onderzoek naar occulte commissiegelden die – eventueel aan de syndicus – zouden zijn betaald. Gezien de weinig rooskleurige financiële situatie van de mede-eigendommen ware het beter te opteren voor een oplossing die minder kost, met name het inschakelen van een verificateur van de rekeningen die los staat van de raad van toezicht. Dat kan een mede-eigenaar zijn, of een persoon van buitenaf die door de algemene vergadering wordt aangesteld.

Mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) stelt vast dat de geschillen inzake mede-eigendom niet makkelijk te beslechten zijn, omdat zowel relationele als financiële aspecten (koopkracht) meespelen.

De spreekster meent dat men de conflicten in dit geval beter op een andere manier zou regelen. De vrederechters zijn daartoe het best geplaatst. Hebben zij daartoe een instrument nodig?

Het lijkt geen twijfel dat bepaalde zaken nog in het wetsvoorstel ontbreken, terwijl andere bepalingen ervan wellicht overbodig zijn. Dankzij de hoorzittingen moeten de indieners hun keuze kunnen maken.

De commissie zal hoe dan ook een keuze moeten maken in verband met de controle van de rekeningen, en wel rekening houdend met alle voorstellen die in de hoorzittingen aan bod zullen zijn gekomen.

Moet tot slot het in het wetsvoorstel aangehaalde criterium van het nut nader worden gepreciseerd?

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo-Groen!) wijst erop dat sommige mede-eigenaars opzien tegen de problemen die gepaard kunnen gaan met het vervangen van de syndicus.

Het is inderdaad vaak zo dat niet de vereniging van mede-eigenaars, maar een minderheidsmede-eigenaar niet akkoord gaat met het beheer van de syndicus, die slechts zelden voor zijn tekortkomingen op de vingers wordt getikt.

Een aantal sprekers heeft aangegeven dat van bepaalde regels moet worden afgeweken ten behoeve van sommige kleine mede-eigendommen. Over welke

qui souhaitent se défendre eux-même et qui recourent aux services d'un huissier.

Quant au contrôle des comptes, l'intervenant se dit sceptique à l'égard de la méthode qui permettrait à un réviseur d'examiner les commissions occultes, éventuellement payées au syndic. Compte tenu de la paupérisation des copropriétés, il est préférable d'opter pour une solution moins coûteuse comme le recours à un vérificateur, indépendant du conseil de surveillance, qui pourra être un copropriétaire ou une personne externe désignée par l'assemblée générale.

Mme Clotilde Nyssens (cdH) constate que le contentieux de la copropriété est une matière difficile car elle mêle des problèmes relationnels et le pouvoir d'achat.

L'intervenante estime qu'en l'occurrence, il faudrait favoriser le règlement alternatif des conflits. Les juges de paix qui sont les mieux placés pour y recourir ont-ils besoin d'un instrument pour y procéder?

Il est évident que certaines choses font encore défaut dans la proposition de loi alors que d'autres dispositions sont peut-être superflues. Les auditions doivent permettre aux auteurs de faire la sélection.

Un choix devra être opéré en ce qui concerne le contrôle des comptes: il appartiendra à la commission d'opérer ce choix compte tenu de toutes les propositions qui auront été entendues au cours des auditions.

Enfin, le critère de l'utilité qui est évoqué par la proposition de loi devrait-il être précisé un peu plus?

Mme Zoé Genot (Ecolo-Groen!) évoque le découagement de certains copropriétaires face aux difficultés rencontrées pour changer de syndic.

Il est exact que les conflits opposent souvent non pas l'association de copropriétaires mais un copropriétaire minoritaire à la gestion du syndic, lequel est rarement sanctionné pour ses manquements.

Plusieurs orateurs ont remarqué qu'il fallait déroger à certaines règles pour certaines copropriétés de taille réduite. Quelles dérogations prévoir? Comment définir

afwijkingen gaat het? Aan welke criteria moeten de mede-eigendommen voldoen om voor die afwijkingen in aanmerking te komen?

De heer Bert Janssens (Koninklijk Verbond van Vrederechters en Politiechters) vraagt zich af of het wel zo opportuun is de mede-eigenaars tot meer participatie te willen aanzetten. We mogen immers niet vergeten dat er meestal geen conflicten zijn binnen de mede-eigendom. De modale mede-eigenaar wenst dus niet noodzakelijk meer tijd te besteden aan het beheer van een gebouw, wanneer hij al zijn aandeel aan de syndicus betaalt.

De spreker nuanceert de bewering als zou de procedure voor de vrederechter heel lang aanslepen. Hij merkt op dat de vrederechters tot de rechtsinstanties met de kleinste achterstand behoren. De heer Janssens verwijst in dat verband naar zijn persoonlijke ervaring in het vijfde kanton van Antwerpen: de vonnissen worden er doorgegaan binnen drie à vier weken na de ingereedheidbrenging geweest.

Wat de aard van de akte van rechtsingang betreft, vindt de heer Janssens dat de dagvaarding zowel voor als nadelen heeft. Hoe dan ook biedt die een zekere veiligheid, aangezien het exploit aan de andere partijen wordt bezorgd. Sommigen klagen inderdaad over de kostprijs van de dagvaarding als gevolg van het optreden van de deurwaarder; men moet echter beseffen dat die kostprijs een hele reeks taksen omvat, die dus niet rechtstreeks de deurwaarder ten goede komen.

De oproeping-verzoening is weliswaar een nuttig instrument, maar alleen in kleine mede-eigendommen waarin het mogelijk is alle mede-eigenaars voor de vrederechter op te roepen. In de andere gevallen is een oproeping-verzoening volkomen irrealistisch. Voor het overige kan de vrederechter altijd vragen door de algemene vergadering te worden gehoord.

De heer Vincent Bertouille (Koninklijk Verbond van Vrederechters en Politiechters) herinnert eraan dat iedereen binnen de mede-eigendom een welomschreven rol heeft: de algemene vergadering is de soevereine instantie van de mede-eigendom, terwijl de syndicus met het beheer van het gebouw is belast. Ter waarborging van de doeltreffendheid van de besluitvorming binnen de mede-eigendom is het essentieel dat men het beheer toevertrouwt aan hem of haar die daar wettelijk voor verantwoordelijk is. Bijgevolg denkt de spreker dat, als men bijvoorbeeld de algemene vergadering laat beslissen over de keuze van een elektriciteitsleverancier, die beslissing later moeilijkheden kan opleveren.

De verzoening voor de vrederechter vereist de aanwezigheid van alle partijen. Een oplossing zou erin

les copropriétés qui devraient pouvoir bénéficier de ces dérogations?

M. Bert Janssens (fédération royale de juges de paix et de juges de police) s'interroge quant à l'opportunité de vouloir dynamiser la participation des copropriétaires. Il faut en effet rappeler que dans une majorité de cas, il n'y a pas de conflits au sein de la copropriété. Le copropriétaire moyen ne souhaite donc pas nécessairement consacrer du temps à la gestion d'un immeuble alors qu'il paie déjà sa quote-part au syndic.

L'intervenant nuance l'affirmation selon laquelle la procédure devant le juge de paix serait très longue et précise que la justice de paix est l'une des juridictions qui connaît le moins d'arriéré. M. Janssens évoque à cet égard son expérience personnelle au sein du cinquième canton d'Anvers: le jugement est généralement prononcé dans les trois à quatre semaines qui suit la mise en état.

Concernant la nature de l'acte introductif d'instance, M. Janssens juge que la citation présente à la fois des avantages et des inconvénients. Elle offre en tout cas une certaine sécurité dans la mesure où l'exploit est communiqué aux autres parties. Certains se plaignent effectivement du coût de la citation, résultant de l'intervention d'un huissier mais il faut savoir que ce coût intègre également une série de taxes qui doivent être acquittées et qui ne profitent donc pas directement à l'huissier.

La convocation-conciliation est certes un instrument utile mais uniquement dans des copropriétés de petite taille où il est possible de convoquer tous les copropriétaires devant le juge de paix. Le recours à la convocation-conciliation est tout à fait irréaliste dans les autres cas. Pour le reste, le juge de paix peut toujours demander à être entendu par l'assemblée générale.

M. Vincent Bertouille (fédération royale de juges de paix et de juges de police) rappelle que les rôles au sein de la copropriété sont bien définis: alors que l'AG est l'organe souverain de la copropriété, le syndic est, lui, responsable de la gestion de l'immeuble. Si l'on veut garantir l'efficacité du processus décisionnel au sein de la copropriété, il est essentiel de laisser la gestion à celui qui, en vertu de la loi, doit en assumer la responsabilité. L'intervenant juge par conséquent que soumettre par exemple le choix d'un fournisseur d'électricité à la décision d'une assemblée générale risque de donner lieu à des difficultés de prises de décisions par la suite.

En ce qui concerne le recours à la conciliation devant le juge de paix, celle-ci implique que toutes les parties

bestaan alleen de syndicus op te roepen, maar in de huidige stand van zaken mag die niet alleen beslissen. Misschien moeten daarom duidelijke en aan een zekere autonomie gekoppelde verantwoordelijkheden worden gegeven aan de syndicus.

De bemiddeling impliceert een debat tussen gelijken, terwijl de verzoening veronderstelt dat de vrederechter de debatten enigszins stuurt.

Als de syndicus zijn werk niet naar behoren doet, kan de vrederechter hem een sanctie opleggen. Vinden de andere mede-eigenaars daarentegen dat de syndicus zijn werk wél goed doet, dan kan de vrederechter moeilijk optreden, tenzij er sprake is van misbruik of een fout.

In verband met de criteria ter omschrijving van een kleine mede-eigendom herinnert de heer Bertouille eraan dat het doorgaans om gebouwen gaat die voorheen een eengezinswoning waren.

De heer Pierre Van den Eynde (Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat) vestigt de aandacht van de commissie op de gevolgen van een eventuele koppeling van de schulden aan het goed, wat zou neerkomen op de totstandbrenging van een nieuw reëel recht (of recht van zaaksevolg), ja zelfs van een verhuide hypotheek. Bijgevolg rijst de vraag wat de rang van die nieuwe hypotheek zal zijn, wetende dat die rang in principe moet worden bepaald door de datum van inschrijving bij het hypotheekkantoor.

We moeten ons bewust zijn van de gevolgen van een dergelijke keuze: de mede-eigenaars zullen worden betaald vóór de hypothecaire schuldeisers en de fiscus. Dat impliceert dat de hypothecaire schuldeisers veel omzichtiger zullen zijn bij het toekennen van leningen en dat zij geneigd zullen zijn bij de minste betalingsachterstand een beslagprocedure te starten. Bovendien dreigt de koper van een goed waarop nog schulden van de vorige mede-eigenaar rusten, te moeten opdraaien voor aanvullende registratierechten.

Als oplossing suggereert de spreker dat de notaris zou worden gemachtigd om, nadat hij de andere bevoorrechte schuldeisers heeft betaald, het saldo van de verkoopopbrengst te behouden en de mede-eigenaars het hen nog verschuldigde en niet-betwistbare bedrag te betalen.

Wat de verschillende types mede-eigendommen betreft, klopt het dat de zaken fundamenteel anders liggen naargelang het gaat om een mede-eigendom van een gebouw met 450 flats dan wel een mede-eigendom van

soient présentes. Une solution serait de ne convoquer que le syndic, mais dans l'état actuel des choses, il ne peut pas décider seul. Peut-être faut-il alors donner des responsabilités claires au syndic couplées à une certaine autonomie.

La médiation implique des discussions entre égaux alors que la conciliation suppose que ce soit le juge de paix qui dirige un peu les débats.

Si le syndic ne fait pas son travail correctement, le juge de paix peut le sanctionner mais si les autres copropriétaires estiment au contraire que le syndic fait bien le travail qui est attendu de lui, le juge de paix peut difficilement intervenir à moins d'un abus ou d'une faute.

Concernant le critère à prendre en compte pour définir une petite copropriété, M. Bertouille rappelle qu'il s'agit généralement d'un immeuble qui initialement était une habitation unifamiliale.

M. Pierre Van den Eynde, Fédération royale du notariat belge, attire l'attention de la commission sur les conséquences d'un éventuel rattachement des dettes au bien, qui aboutit à la création d'un nouveau droit réel (ou droit de suite) voire à une hypothèque occulte. La question qui se pose est donc de savoir quel sera le rang de cette nouvelle hypothèque – rang qui en principe doit être déterminé en fonction de la date d'inscription au bureau des hypothèques.

Il faut être conscient des conséquences d'un tel choix: les copropriétaires seront payés avant les créanciers hypothécaires et le fisc. Les créanciers hypothécaires seront par conséquent beaucoup plus prudents lorsqu'ils consentiront des prêts et, au moindre retard de paiement, n'hésiteront pas à lancer une procédure de saisie. Par ailleurs, l'acquéreur du bien sur lequel pèsent les dettes du précédent copropriétaire risque de devoir payer des droits d'enregistrement complémentaires.

Une solution serait de permettre au notaire de conserver, après avoir désintéressé les autres créanciers privilégiés, le solde du produit de la vente et de payer à la copropriété la dette exigible et non contestable qui subsiste à son égard.

Concernant les différents types de copropriétés, il est évident que la situation d'une copropriété de 450 appartements et d'une copropriété d'un immeuble de deux étages est fondamentalement différente. Il faut donc

een gebouw met twee verdiepingen. Daarom is het zaak te complexe situaties voor dat type mede-eigendommen te voorkomen.

Mevrouw Micheline Claes (IAB) stipt aan dat een transparante boekhouding al heel wat problemen zal oplossen. Bovendien kan aldus precies worden nagegaan welk bedrag nog verschuldigd is door een mede-eigenaar die zijn kavel verkoopt.

In verband met de verzoening verwijst de spreekster naar de recente goedkeuring van de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen, die de mogelijkheid inhoudt een bedrijfsbemiddelaar aan te wijzen. Die bemiddelaars zijn cijferdeskundigen met een niet te onderschatten psychologisch doorzicht.

Wat de boekhouding van de kleine mede-eigendommen betreft, vraagt de spreekster de commissieleden dat zij de door de Franse wetgever uitgewerkte oplossing nader zouden onderzoeken. Een andere criterium zou de drempelwaarde kunnen zijn van de met het reservfonds of het werkingsfonds gemoeide bedragen; ook het aantal kavels kan als criterium worden gehanteerd.

Als voorts de syndicus de vennootschapsvorm heeft, zal hij onderworpen zijn aan de controle van een accountant of een revisor; dat is een concrete en niet al te dure oplossing.

De heer Michel De Wolf (IBR) beklemtoont dat audittechnieken geen absolute garanties, maar wel een zekere toegevoegde waarde bieden.

Artikel 7 van het wetsvoorstel bevat een redelijk criterium. De dubbele boekhouding die aan de beroepsverenigingen wordt opgelegd, is betrouwbaarder en vergt minder inspanningen dan het voeren van een vereenvoudigde boekhouding.

De heer Bart Van Opstal (Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat) stelt vast dat eigenaars van kleine mede-eigendommen die eigendom liever niet te log zien functioneren. Heel vaak worden die mede-eigendommen beheerd volgens in de notariële basisakte opgenomen regels.

éviter d'arriver à des situations trop complexes pour ce type de copropriétés.

Mme Micheline Claes (IEC) remarque qu'une comptabilité transparente solutionnera déjà pas mal de problèmes et permettra par ailleurs de connaître le montant exact encore du par un copropriétaire qui vend son lot.

En ce qui concerne le recours à la conciliation, l'intervenante évoque l'adoption récente de la loi relative à la continuité des entreprises qui prévoit la possibilité de désigner un médiateur d'entreprise. Ces médiateurs sont des experts du chiffre dont il ne faut pas négliger le grand sens de la psychologie.

Concernant la comptabilité des petites copropriétés, l'intervenante invite les membres de la commission à consulter la solution privilégiée par la législation française. L'on pourrait également prendre comme définition le seuil des sommes mises en jeu au sein du fonds de réserve ou du fonds de roulement. Le nombre de lots est également un critère qui pourrait être utilisé.

Par ailleurs, si le syndic est érigé en société, il sera soumis au contrôle d'un expert-comptable ou d'un réviseur. Il s'agit d'une solution concrète qui n'est pas trop onéreuse.

M. Michel De Wolf (IRE) souligne que la mise en œuvre des techniques d'audit ne confère pas une garantie absolue mais revêt toutefois une certaine valeur ajoutée.

L'article 7 de la proposition de loi retient un critère raisonnable. La comptabilité, en partie double, imposée aux syndicats professionnels est plus fiable et demande moins d'énergie que la tenue d'une comptabilité simplifiée.

M. Bart Van Opstal (Fédération royale du notariat belge) constate que les petites copropriétés demandent à ne pas être soumises à une structure trop lourde. Bien souvent, ces copropriétés sont régies par des règles inscrites dans l'acte de base notarial.

De thans gehanteerde en in de wet opgenomen “nuttigheidscriteria” voor de gemeenschappelijke delen lijken te volstaan.

Wijzigingen van het reglement van de mede-eigendom moeten worden goedgekeurd door de algemene vergadering en in een notariële akte worden opgenomen. De statuten met betrekking tot het gebouw bestaan uit de basisakte, het mede-eigendomsreglement, alsook het reglement van orde. Dat laatste kan makkelijk en zonder bijkomende bekendmaking worden aangepast, aangezien derden niet noodzakelijk van die aanpassingen op de hoogte moeten worden gebracht. Bijgevolg zouden de beperkte wijzigingen van het mede-eigendomsreglement evengoed in het reglement van orde kunnen worden opgenomen.

De heer Pierre Van den Eynde (voorzitter van de notariële commissie “verbintenissenrecht”) bevestigt dat heel wat wijzigingen niet worden doorgevoerd omdat zulks gewoon onmogelijk is. De instrumenterende notaris wordt immers met grote praktische problemen geconfronteerd. Wanneer bijvoorbeeld enkele vierkante meters gemeenschappelijke delen worden verkocht, is de notaris niet alleen verplicht te bekomen dat de schuldeisers zich daar niet tegen verzetten, hij moet ook de historische evolutie van alle eigendomstitels reconstrueren. Daarom ware het raadzaam de hypotheekwet te wijzigen, teneinde de overschrijving van die wijzigingen te vergemakkelijken.

Les critères actuels ‘d’utilité’ pour les parties communes, qui sont repris dans la loi, paraissent suffisants.

Concernant la modification du règlement de copropriété, elle doit être approuvée par l’assemblée générale et être transcrite dans un acte notarié. Or, les statuts du bâtiment sont constitués de l’acte de base, du règlement de copropriété ainsi que du règlement d’ordre intérieur. Celui-ci peut facilement être adapté sans publicité supplémentaire dans la mesure où les tiers ne doivent pas nécessairement en être informés. Par conséquent, les petites modifications au règlement de copropriété pourraient aussi bien être reprises dans le règlement d’ordre intérieur.

M. Pierre Van den Eynde (président de la commission notariale “droit des obligations”) confirme que de nombreuses modifications ne sont pas opérées car il est impossible de le faire. Le notaire instrumentant est en effet confronté à des difficultés pratiques importantes. Ainsi dans le cas d’une vente portant sur quelques m² de parties communes, le notaire est obligé d’obtenir mainlevée de la part des créanciers mais doit également retracer l’historique de tous les titres de propriété. La loi hypothécaire pourrait par conséquent être revue afin de faciliter la transcription de ces modifications.

IV. — HOORZITTINGEN VAN 28 JANUARI 2009

A. Uiteenzettingen

1. Uiteenzetting van de heer Roland Timmermans, advocaat

a) Algemeen

De spreker is het niet volledig eens met de uitgangspunten van het wetsvoorstel nr. 1334/001. Het is inderdaad zo dat het aantal geschillen voor de rechtbanken aanzienlijk is toegenomen. Evenwel is deze toename in verhouding tot het aantal appartementsgebouwen en het aantal mede-eigenaars niet exorbitant. Daarenboven mag niet vergeten worden dat vele geschillen betrekking hebben op de interpretatie van onzorgvuldig opgestelde splitsingsakten, wat onder de verantwoordelijkheid van de notaris valt.

De vaststelling dat mede-eigenaars zich onvoldoende voor het beheer van het gebouw inzetten, betreft hun vrije keuzerecht.

Verder zou de syndicus zich systematisch het voorzitterschap van de algemene vergadering toe-eigenen. Deze premisse wordt in de feiten evenwel vaak tegengesproken; vele algemene vergaderingen stellen een bureau samen, waarvan een mede-eigenaar het voorzitterschap waarneemt.

In tegenstelling tot de bewering dat er een sterke colusie is tussen de raad van beheer en de syndicus, stelt de spreker vaak vast dat er eerder vaak een gespannen verhouding heerst tussen beiden. Hij ziet voorts geen objectieve reden om de naam van de “raad van beheer” te veranderen in “raad van toezicht”.

De stelling dat vele syndici onvoldoende beschikbaar zijn en geen transparant beheer voeren, acht hij niet bevestigd door de feiten.

De heer Timmermans stelt vast dat het voorstel voornamelijk geïnspireerd is op Franstalige, bij wijlen oudere, doctrine. Voorts werd ook vaak beroep gedaan op de Franse appartementswet die veel uitvoeriger dan de Belgische wet terzake. Het Franse indrukwekkend wetgevend arsenaal neemt evenwel niet weg dat het aantal vonnissen en arresten inzake mede-eigendom substantieel blijft groeien.

IV. — AUDITIONS DU 28 JANVIER 2009

A. Interventions

1. Intervention de M. Roland Timmermans, avocat

a) Généralités

L'orateur ne souscrit pas entièrement aux principes qui sous-tendent la proposition de loi n° 1334/001. Il est exact que le nombre de litiges devant les tribunaux a considérablement augmenté. Toutefois, cette augmentation n'est pas exorbitante si l'on considère le nombre d'immeubles à appartements et de copropriétaires. De plus, il ne faut pas oublier que de nombreux litiges ont trait à l'interprétation d'actes de démembrement mal rédigés, ce qui relève de la responsabilité du notaire.

La constatation selon laquelle les copropriétaires ne s'impliquent pas assez dans la gestion de l'immeuble concerne leur liberté de choix.

Ensuite, la prémisse selon laquelle le syndic s'approprierait systématiquement la présidence de l'assemblée générale est souvent contredite dans les faits; de nombreuses assemblées générales constituent un bureau dont un copropriétaire assure la présidence.

L'affirmation selon laquelle il existerait une forte colusion entre le conseil de gérance et le syndic est également inexacte: l'orateur constate souvent qu'il règne plutôt une relation tendue entre les deux. Par ailleurs, il ne voit aucune raison objective de remplacer le nom “conseil de gérance” par “conseil de surveillance”.

L'affirmation selon laquelle de nombreux syndics ne sont pas suffisamment disponibles et n'assurent pas une gestion transparente, n'est pas, selon lui, confirmée dans les faits.

M. Timmermans constate que la proposition s'inspire principalement d'une doctrine francophone parfois ancienne. Par ailleurs, la proposition renvoie aussi souvent à la loi française relative aux appartements qui est beaucoup plus détaillée que la loi belge. L'impressionnant arsenal législatif français n'empêche cependant pas que le nombre de jugements et d'arrêts en matière de copropriété continue à croître de manière substantielle.

b) Het wetsvoorstel nr. 1334/001¹

De spreker stelt tevreden vast dat het wetsvoorstel uitgaat van de bestaande wettekst en ze, waar nodig, beoogt te verbeteren of aan te vullen met bijkomende paragrafen.

De spreker vestigt de aandacht van de leden op de volgende bemerkingen:

— Over het ontworpen artikel 577-4, § 1, lid 2

Omtrent de aandelen en de zinsnede (in de basiswet) “rekening houdend met de respectieve waarde ervan”. De heer Timmermans meent dat er over dit criterium onduidelijkheid bestaat; het wetsvoorstel laat deze belangrijke aangelegenheid onbesproken. Het zou eerder aangewezen om hier de volgende zinsnede te gebruiken “daarbij rekening houdend met het vloeroppervlakte van het privégedeelte”.

— Over het ontworpen artikel 577-4, § 4

De spreker meent dat de ontworpen tekst de zaken te eenvoudig voorstelt. Als regel geldt dat de bestaande statuten aangepast dienen te worden aan de nieuwe wettekst. Dit is niet alleen een complexe aangelegenheid, het betreft daarenboven ook honderdduizenden akten. Hij acht het dan ook aangewezen om te voorzien in een overgangsmaatregel.

De indieners van het wetsvoorstel stellen voor dat er een rapport wordt opgesteld voor het bepalen van de aandelen dat gevoegd zou worden bij de statuten. Wat evenwel met de bestaande akten? Moeten er nieuwe rapporten worden opgesteld?

Desbetreffend zou bepaald moeten worden dat de nieuwe wettelijke bepalingen inzake aandelen geen verplichtingen meebrengen voor de op het ogenblik van de inwerkingtreding reeds bestaande verenigingen van mede-eigenaars.

De tekst van het voorstel dient derhalve opnieuw grondig onderzocht.

— Over het ontworpen artikel 577-4/1 inzake de groep van gebouwen

De spreker meent dat de indieners van het wetsvoorstel deze aangelegenheid op een te eenvoudige wijze voorstellen. De vergelijking met het Franse en het Nederlandse recht leert evenwel dat er geen simpele oplossingen voor bestaan.

¹ De spreker heeft de leden een omstandige nota bezorgd; wat volgt zijn de belangrijkste aandachtspunten.

b) La proposition de loi n° 1334/001¹

L'intervenant constate avec satisfaction que la proposition de loi se fonde sur le texte de loi existant et qu'elle vise à l'améliorer ou à le compléter par des paragraphes supplémentaires là où c'est nécessaire.

L'intervenant attire l'attention des membres sur les observations suivantes:

— Sur l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 2, proposé

Concernant les quotes-parts et le membre de phrase (dans la loi de base) “en tenant compte de la valeur respective de celles-ci”, M. Timmermans estime que le flou règne quant à ce critère; la proposition de loi n'aborde pas cette question importante. Il s'indiquerait plutôt d'utiliser en l'occurrence le membre de phrase suivant: “en tenant compte de la superficie “plancher” de la partie privative”.

— Sur l'article 577-4, § 4, proposé

L'intervenant estime que le texte proposé présente les choses de façon trop simple. La règle est que les statuts existants doivent être adaptés en fonction du nouveau texte de loi. Ce n'est pas seulement une question complexe, mais cela concerne en outre des centaines de milliers d'actes. Il estime dès lors qu'il s'indique de prévoir une mesure transitoire.

Les auteurs de la proposition de loi proposent qu'un rapport soit rédigé en vue de fixer les quotes-parts, rapport qui serait annexé aux statuts. Qu'en est-il cependant des actes existants? De nouveaux rapports doivent-ils être rédigés?

Il devrait être prévu à cet égard que les nouvelles dispositions légales en matière de quotes-parts n'entraînent pas d'obligations pour les associations de copropriétaires qui existent déjà au moment de l'entrée en vigueur.

Le texte de la proposition de loi doit dès lors être réexaminé de manière approfondie.

— Sur l'article 577-4/1 proposé concernant le groupe d'immeubles

L'intervenant estime que les auteurs de la proposition de loi présentent cette question de façon trop simple. La comparaison avec les droits français et néerlandais nous apprend cependant qu'il n'existe pas de solutions simples en la matière.

¹ L'intervenant a remis aux membres une note circonstanciée; ce qui suit sont les points les plus importants.

Dit ontworpen artikel wordt niet alleen in de rechtsleer erg bekritiseerd daarenboven maakt het de zaken no-deloois gecompliceerd. Het houdt evenmin rekening met de problemen die ontstaan wanneer de verenigingen tegengestelde standpunten innemen; overeenkomstig artikel 577-10 BW zijn deze elk afdwingbaar, maar leggen ze de basis voor langdurige conflicten. Indien men opteert voor ondersplitsing moet de tekst nauwkeuriger worden uitgewerkt en bovendien aangeven of er een hiërarchie bestaat tussen beslissingen, genomen door de hoofdvereniging en deze, genomen door de subverenigingen.

— Over het ontworpen artikel 577-8, § 4, 16° (zie artikel 577-8, § 4, 5°)

De heer Timmermans merkt op dat het invoeren van een genormaliseerd rekeningstelsel niet zo eenvoudig is.

Daar vele syndici zelf niet over de nodige *know-how* beschikken zal dit werk vaak moeten worden uitbesteed wat zal leiden tot een stijging van de beheerskosten.

— Over het ontworpen artikel 577-9, § 1, tweede lid

Dit artikel is een verbetering ten opzichte van de bestaande tekst, doch dient scherper te worden geformuleerd.

De vereniging van mede-eigenaars dient procedureel bevoegd verklaard voor “alle” geschillen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, ongeacht het eigendomsrecht.

— Over het ontworpen artikel 577-12, § 3

De verwijzing naar de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen dient weg te vallen; de vereniging van mede-eigenaars is een rechtspersoon *sui generis*, waarop de regels van de vereffening van handelsvennootschappen niet kunnen worden toegepast.

2. Uiteenzetting van de heer Frédéric George, docent aan de Universiteit de Liège en advocaat aan de balie van Luik, over de toekenning van een voorrecht aan de verenigingen van mede-eigenaars

a) De toekenning van een bijzonder voorrecht inzake onroerend goed aan de verenigingen van mede-eigenaars

Om soelaas te bieden ingeval van verzuim van een mede-eigenaar en komaf te maken met de daarmee gepaard gaande problemen om het bedrag van de

Cet article proposé est non seulement vivement critiqué dans la doctrine, mais il complique en outre inutilement les choses. Il ne tient pas non plus compte des problèmes qui se posent lorsque les associations adoptent des points de vue opposés; conformément à l'article 577-10 du Code civil, ceux-ci sont tous contraignants, mais ils jettent les bases de conflits de longue durée. Si l'on opte pour une subdivision, le texte devra être détaillé et indiquer, en outre, s'il existe une hiérarchie entre les décisions prises par l'association principale et celles prises par les sous-associations.

— Sur l'article 577-8, § 4, 16°, proposé (voir l'article 577-8, § 4, 5°)

M. Timmermans fait observer que l'instauration d'un plan comptable normalisé n'est pas si simple.

Étant donné que de nombreux syndics ne disposent pas du savoir-faire nécessaire, cette tâche devra être sous-traitée, ce qui entraînera une augmentation des coûts.

— Sur l'article 577-9, § 1er, alinéa 2, proposé

Cet article constitue une amélioration par rapport au texte actuel, même s'il doit être affiné.

Au plan procédural, l'association des copropriétaires doit être déclarée compétente pour “tous” les litiges portant sur les parties communes, indépendamment du droit de propriété.

— Sur l'article 577-12, § 3

Le renvoi aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales doit être supprimé; l'association des copropriétaires est une personne morale *sui generis*, à laquelle les règles relatives à la liquidation des sociétés commerciales ne peuvent s'appliquer.

2. Exposé de M. Frédéric George, chargé de cours à l'Université de Liège et avocat au barreau de Liège sur la problématique de l'octroi d'un privilège en faveur des associations de copropriétaires

a) De l'octroi d'un privilège spécial sur immeuble à l'association des copropriétaires

Pour remédier à la défaillance d'un copropriétaire et à la difficulté corrélative de récupérer les montants des charges impayées, la proposition n° 1334 suggère

niet-betaalde lasten te recupereren, stelt wetsvoorstel DOC 52 1334/001 voor in het Burgerlijk Wetboek een artikel 577-11/1 in te voegen, luidende: “*De verplichting bij te dragen in de in de artikelen 577-2, § 3 en § 7, en 577-7 vermelde lasten en werkzaamheden is gewaarborgd door het speciale voorrecht inzake onroerend goed, als bepaald bij de artikelen 27, 1°bis, en 29 van de hypotheekwet van 16 december 1851.*”

Bij een aanverwant wetsvoorstel wordt voorgesteld in artikel 27 van de hypotheekwet een nieuw bijzonder voorrecht inzake onroerend goed in te stellen ten behoeve van “de vereniging van mede-eigenaars bedoeld in artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek”, “samen met de verkoper”, “voor de betaling van de kosten tot behoud, onderhoud, herstel en beheer, alsmede de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, met betrekking tot het lopende jaar en de vier voorgaande jaren; de vereniging van mede-eigenaars is bevoorrecht met voorrang boven de verkoper voor de schulden betreffende de voormelde, vóór de verkoop gemaakte kosten;”².

Bovendien bepaalt dit aanverwante wetsvoorstel via een aanvulling op artikel 29 van het hypotheekwet dat het bij dat wetsvoorstel ingestelde voorrecht inzake onroerend goed niet openbaar moet worden gemaakt.

In de huidige stand van de regelgeving kunnen over dit voorrecht de volgende opmerkingen worden gemaakt:

1. Over de verwezenlijking van de bedoeling van de wetgever door de toekenning van een voorrecht inzake onroerend goed

De voorrechtregeling biedt in beginsel alleen garanties wanneer het goed waarvoor dat voorrecht wordt toegekend, in beslag is genomen dan wel behoort tot een patrimonium dat volledig onder de schuldeisers moet worden verdeeld, zoals dat het geval is bij een faillissement, een vereffening van rechtspersonen of een collectieve schuldenregeling, in de veronderstelling dat werd beslist het pand te gelde te maken.

In het geval van soortgelijke procedures is de wens van de wetgever dus volledig vervuld. Als op het appartement bijvoorbeeld beslag is gelegd door de hypotheekschuldeiser dan wel door eender welke andere schuldeiser van de eigenaar, zal de procedure die volgt op de openbare verkoop dan wel op de gedwongen verkoop bij notariële akte rekening houden met het voor-

² Wetsvoorstel tot wijziging van de hypotheekwet van 16 december 1851, met het oog op het creëren van een voorrecht voor de verenigingen van mede-eigenaars, Kamer van volksvertegenwoordigers, DOC 52 636/001.

d’insérer dans le Code civil un article 577-11/1, qui disposerait que: “*l’obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 577-2, § 3 et § 7 et 577-7 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par les articles 27, 1°bis et 29 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851*”.

Une proposition de loi connexe insère dans l’article 27 de la loi hypothécaire un nouveau privilège spécial sur immeuble en faveur de “*l’association des copropriétaires visée à l’article 577-5 du Code civil*”, “*conjointement avec le vendeur*”, “*pour le paiement des frais de conservation, d’entretien, de réfection et d’administration, ainsi que des impôts et toutes autres charges de la chose commune relatifs à l’année courante et aux quatre dernières années échues; toutefois, l’association des copropriétaires est préférée au vendeur pour les créances afférentes aux frais susdits antérieurs à la vente*”².

Cette proposition connexe fait le choix, par une modification de l’article 29 de la loi hypothécaire, de dispenser de publicité le privilège immobilier qu’elle crée.

Dans l’état actuel des textes, la création de ce privilège suscite les remarques suivantes.

1. Sur la traduction de l’intention du législateur par l’octroi d’un privilège immobilier

Le mécanisme du privilège ne confère en principe de garantie que lorsque le bien qui en constitue l’assiette fait soit l’objet d’une saisie, soit partie d’un patrimoine à répartir dans sa globalité entre créanciers, comme en matière de faillite, de liquidation de personnes morales ou de règlement collectif de dettes, dans l’hypothèse où la réalisation de l’immeuble est décidée.

Le souhait du législateur sera donc parfaitement rencontré en cas de survenance de telles procédures. Ainsi, si l’appartement est saisi par le créancier hypothécaire ou par tout autre créancier du propriétaire, la procédure d’ordre consécutive à l’adjudication publique ou à la vente forcée par acte notarié tiendra compte du

² Proposition de loi modifiant la loi du 16 décembre 1851 en vue de créer un privilège en faveur des associations de copropriétaires, Doc. Parl., Ch. Repr., DOC 52 0636/001.

recht van mede-eigendom (artikelen 1639 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek).

Daar staat tegenover dat bij een onderhandse verkoop van het goed op initiatief van de eigenaar die zijn lasten van mede-eigendom niet betaalt, geen sprake is van een gedwongen-tenuitvoerleggingsprocedure. Als dat goed een meubelstuk is, dan vervalt het voorrecht erop (behalve in enkele zeldzame uitzonderlijke gevallen), omdat het goed niet langer tot het patrimonium van de schuldenaar behoort. Dat is niet het geval bij een voorrecht inzake een onroerend goed, omdat daarvoor in een volgrecht is voorzien. Wordt het onroerend goed in der minne verkocht, dan zal de wil van de wetgever noodgedwongen moet worden verwezenlijkt via een notaris, die er zal moeten op toezien dat het voorrecht inzake het onroerend goed in der minne wordt opgeheven door middel van een informele inhouding op de verkoopprijs, zo niet kan hij aansprakelijk worden gesteld. Gebeurt dat niet, dan kan de mede-eigendom zijn volgrecht uitoefenen door op het pand beslag te leggen in handen van de koper, die zelf nooit de niet-betaalde achterstallen verschuldigd was.

Men heeft dan te maken met de situatie die zich voordoet wanneer een notaris die wordt gelast een goed – zelfs in der minne – te verkopen, aan de fiscus (of aan de schuldeisers van sociale bijdragen) moet vragen of de verkoper eventueel schulden heeft ten aanzien van die instanties. Als de fiscus de notaris een fiscale notificatie stuurt, kan de verkoop de facto niet plaatsvinden zonder dat eerst de belastingschuldvordering is vereffend. Gevreesd wordt trouwens dat de notaris, als hij met tegenstrijdige belangen wordt geconfronteerd, wel eens in een lastig parket zou kunnen verzeilen, indien mocht blijken dat de verkoopprijs niet volstaat om de belastingschuld(en) en de lasten van de mede-eigendom te vereffenen en de hypothecaire schuldeisers te voldoen.

Op dat punt werd de hervorming van de Franse wet, waarop dit voorstel is gebaseerd, bekritiseerd door de rechtsleer.

2. De bewoordingen van het wetsvoorstel

De heer George geeft aan dat hij de verwijzing in het wetsvoorstel naar het begrip “verkoper” niet goed begrijpt. Op grond van het voorrecht van de verkoper, bedoeld bij artikel 27, 1°, van de hypotheekwet, wordt gegarandeerd dat het niet-vereffende bedrag dat moet worden betaald voor de aankoop van het pand dat behoort tot het patrimonium van de insolvable koper, volledig dan wel deels kan worden gerecupereerd. Dat voorrecht wordt uiterst zelden uitgeoefend, omdat de verkoop van de – via de notaris overgedragen – eigen-

privilege de la copropriété (articles 1639 et suivants du Code judiciaire).

Au contraire, en cas de vente de gré à gré du bien sur l'initiative du propriétaire qui ne paie pas ses charges de copropriété, il n'y a pas de procédure d'exécution forcée. S'il s'agit d'un meuble, le privilège qui le grève disparaît, à de très rares exceptions près, par le fait de la disparition du bien du patrimoine du débiteur. Tel n'est pas le cas en matière de privilège immobilier, en raison du droit de suite inhérent à ce dernier. Dès lors, la volonté du législateur se traduira, en cas de vente amiable, par la force des choses, via l'entremise d'un notaire qui sera contraint, sous peine d'engager sa responsabilité, de veiller à obtenir une mainlevée amiable du privilège immobilier moyennant prélèvement informel sur le prix de vente. À défaut, la mise en œuvre de son droit de suite par la copropriété permettrait à cette dernière de saisir l'immeuble entre les mains de l'acquéreur, qui n'a jamais été débiteur des arriérés impayés.

Il en irait alors comme il en va de la situation du fisc (ou des créanciers de cotisations sociales), que le notaire chargé d'une vente même purement amiable doit interroger sur la question de l'éventuel endettement du vendeur à son égard. Si le fisc adresse une notification fiscale au notaire, la vente ne peut de facto se faire sans paiement prioritaire de la créance d'impôt. On peut d'ailleurs redouter des conflits malaisés à résoudre pour un notaire, tiraillé entre des prétentions contradictoires, dans l'hypothèse où le prix de vente ne suffirait pas à rembourser la (ou les) dette(s) d'impôts, les charges de copropriété et le créancier hypothécaire.

À cet égard, la réforme française, qui a inspiré la proposition en projet, a été critiquée par la doctrine.

2. Sur le libellé du texte en projet

M. George dit ne pas bien comprendre la référence faite dans le texte au “vendeur”. Le privilège du vendeur, visé par l'article 27, 1°, de la loi hypothécaire, garantit la récupération de tout ou partie du prix de vente impayé sur l'immeuble qui se trouve dans le patrimoine de l'acheteur insolvable. Ce privilège est très rarement mis en œuvre car dans l'extrême majorité des ventes, le transfert de propriété, intervenant sous le ministère du notaire, donne lieu à un paiement concomitant au transfert de propriété; dispense d'inscription du privilège

dom doorgaans wordt betaald bij de eigendomsoverdracht; de hypotheekbewaarder wordt dus automatisch ontheven van de inschrijving van het voorrecht, aangezien er geen schuldvordering van de prijs moet worden gegarandeerd.

Volgens de heer George is het niet aangewezen het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars te koppelen aan een ander voorrecht dat uiterst zelden worden uitgeoefend. De wetgever hoeft het knelpunt van het rangconflict tussen de verkoper van het niet-betaalde pand en de vereniging van mede-eigenaars uiteraard niet te beslechten overeenkomstig het beginsel *prior tempore potior jure*. Desondanks bestaat het risico dat de wetgever dan wordt verweten er niet dezelfde handelswijze op na te houden bij een conflict tussen de hypotheekschuldeiser die de aankoop van het pand heeft gefinancierd en de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de schuldvordering uiteraard van een latere datum dateert.

De spreker geeft dan ook de voorkeur aan de duidelijker bewoordingen die in een ander wetsvoorstel worden gebruikt om een nieuw voorrecht in te stellen: “De vereniging van mede-eigenaars als bedoeld in artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek, op de kavel van de mede-eigenaar, voor zijn achterstallige bijdragen in de gemeenschappelijke lasten van het lopende jaar en de twee laatste vervallen jaren.”³

3. Ontstentenis van openbaarheid van het nieuwe voorrecht

Het mag vreemd lijken dat het nieuwe voorrecht is opgenomen in artikel 29 van de hypotheekwet, dat de voorrechten opsomt die bij wijze van uitzondering zijn vrijgesteld van de kadastrale openbaarmaking. Met betrekking tot de onroerende zekerheden geldt immers het fundamentele beginsel dat zij openbaar worden gemaakt, om betrokken derden in te lichten over de schulden van de eigenaar van het pand.

De spreker geeft toe dat er verdoken onroerende voorrechten bestaan. De twee voorrechten die het meest voorkomen, zijn het voorrecht van de gerechtskosten (art. 17 en 19, 1°, van de hypotheekwet) en dat van de verzekeraar (art. 60 van de wet van 25 juni 1992). In de beide gevallen gaat het evenwel om schuldvorderingen voor doorgaans bescheiden, of op zijn minst beperkte bedragen. De impact van die twee verdoken voorrechten is dus beperkt. Daar staat tegenover dat het bedrag van de achterstallige lasten van de mede-eigendom aardig kan oplopen.

³ DOC 52 1040/001, blz. 1.

est donc systématiquement donnée au conservateur des hypothèques, à défaut de créance de prix à garantir.

M. George estime inopportun de lier le privilège de l'association des copropriétaires à la mise en œuvre d'un autre privilège très rarement mis en pratique. Libre au législateur, naturellement, de trancher comme il le souhaite la question du conflit de rang entre le vendeur de l'immeuble impayé et l'association des copropriétaires dans un sens dérogeant à l'adage “*prior tempore potior jure*”. Il est néanmoins à redouter qu'il lui soit reproché de ne pas en faire de même en cas de conflit entre le créancier hypothécaire qui a financé l'acquisition de l'immeuble d'une part et l'association des copropriétaires dont la créance sera nécessairement née ultérieurement d'autre part.

L'intervenant estime dès lors que le texte suggéré par une autre proposition de loi est plus clair à cet égard, lorsqu'il ajoute le nouveau privilège suivant: “*l'association des copropriétaires visée à l'article 577-5 du Code civil, sur le lot du copropriétaire, pour ses arriérés de cotisations aux frais communs de l'année courante et des deux dernières années échues*”³.

3. Sur l'absence de publicité attachée au nouveau privilège

L'absence de publicité du nouveau privilège, concrétisée par son insertion dans l'article 29 de la loi hypothécaire au rang des privilèges qui, à titre d'exception, ne doivent pas faire l'objet d'une publicité foncière semble poser question. Un principe fondamental en matière de sûretés immobilières est leur publicité, afin de renseigner les tiers intéressés sur l'endettement du propriétaire de l'immeuble.

L'intervenant concède qu'il existe des privilèges immobiliers occultes. Les deux plus fréquents d'entre eux sont le privilège des frais de justice (art. 17 et 19, 1°, de la loi hypothécaire) et le privilège de l'assureur (art. 60 de la loi du 25 juin 1992). Il s'agit néanmoins dans les deux cas de créances de montants habituellement modiques ou à tout le moins limités. L'impact de ces deux privilèges occultes est donc limité. Au contraire, le montant des arriérés de charges de copropriété est susceptible d'être bien plus élevé.

³ Doc. Parl., Ch. Repr., DOC 52 1040/001.

Voorts zou men bij de wijze waarop het in het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel in uitzicht gestelde voorrecht eventueel openbaar wordt gemaakt, rekening moeten houden met het feit dat die schuld aan evolutie onderhevig is. Daartoe zou de hypotheekwet met een bijzondere wijze van inschrijving moeten worden aangevuld. De voorrechten bedoeld in artikel 27, 1° tot 4°, van de hypotheekwet worden immers nagenoeg automatisch openbaar gemaakt door de overschrijving van de verkoopakte, de schenkingsakte, de ruilakte of de akte van verdeling⁴. Aan het voorrecht bedoeld in artikel 27, 5°, zijn dermate omslachtige voorafgaande vormvereisten gekoppeld, dat het volledig in onbruik is geraakt.

Met het oog op het verhogen van de transparantie van zowel de actieve als de passieve onderdelen van het vermogen in het algemeen kan tot besluit worden gesteld dat de wetgever zich zou moeten beraden over een wijze om dat voorrecht openbaar te maken, al was het maar om te voorkomen dat het hypothecair krediet voor de aankoop van appartementen duurder wordt.

4. De kenmerken van de bevoorrechte schuldvoordering

De indieners van het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel geven de voorkeur aan de laatste vier vervallen jaren⁵. In verband met de tekst van de Franse wetgeving geven M. Cabrillac en Chr. Mouly aan dat het voorrecht “*garantit les charges et les travaux*”... “*relatifs à l’année courante et aux quatre dernières années échues*”. Le terme “*relatifs*” requerra une interprétation; s’agira-t-il des charges fournies ou des travaux effectués pendant la période à prendre en considération ou ceux dont le règlement a été fait pendant ladite période, ou encore des sommes “*appelées*”, fût-ce à titre provisionnel, par la copropriété?”⁶.

Toch kunnen bij die berekening vraagtekens worden geplaatst indien er betwisting was over de achterstallen,

⁴ “Les privilèges prévus à l’article 27, 1° à 4°, sont liés à la cession d’un immeuble. Ils naissent donc au même moment que la créance et sont opposables aux tiers dès la transcription de l’acte authentique qui en garantit la publicité. Pour la commodité des tiers, le conservateur des hypothèques est toutefois tenu de prendre inscription d’office du privilège né de cette transcription, sauf si l’acte l’en dispense expressément. Les privilèges de l’article 27, 5° et 6°, sont conservés par l’inscription des procès-verbaux (arts. 38 et 38bis de la Loi hypothécaire)” (K. VLIÉGEN, “Commentaire Art. 27 L. Hyp.”, in *Privilèges et Hypothèques*, Kluwer, n° 22).

⁵ Wetsvoorstel DOC 52 1040/001 beperkt het bedrag van de schuld tot de achterstallige bijdragen in de gemeenschappelijke lasten van het lopende jaar en van de twee laatste vervallen jaren.

⁶ M. CABRILLAC en Chr. MOULY, *Droit des sûretés*, op. cit., blz. 636 en 637, nr. 762-1

Par ailleurs, le mode de publicité éventuel du privilège consacré par le texte à l’examen devrait tenir compte du fait que cet endettement est évolutif. Un mode d’inscription particulier devrait être ajouté dans la loi hypothécaire. En effet, les privilèges visés à l’article 27, 1° à 4°, de la loi hypothécaire sont rendus publics de façon quasi-automatique par la transcription de l’acte de vente, de donation, d’échange ou de partage⁴. Celui visé à l’article 27, 5°, nécessite préalablement des formalités tellement lourdes qu’il est complètement tombé en désuétude.

En conclusion, dans le contexte plus général d’une amélioration de la transparence du patrimoine, dans ses composantes actives et passives, le législateur devrait considérer un mode de publicité pour ce privilège, ne fût-ce que pour éviter un risque de renchérissement du crédit hypothécaire des appartements.

4. Quant aux caractéristiques de la créance privilégiée

L’intention exprimée dans la proposition en discussion consiste à privilégier les quatre dernières années échues⁵. À propos du texte français, des auteurs écrivent que le privilège “*garantit les charges et les travaux*”... “*relatifs à l’année courante et aux quatre dernières années échues*”. Le terme “*relatifs*” requerra une interprétation; s’agira-t-il des charges fournies ou des travaux effectués pendant la période à prendre en considération ou ceux dont le règlement a été fait pendant ladite période, ou encore des sommes “*appelées*”, fût-ce à titre provisionnel, par la copropriété?”⁶.

On peut néanmoins s’interroger sur la manière de procéder si les arriérés avaient été contestés et/ou

⁴ “Les privilèges prévus à l’article 27, 1° à 4°, sont liés à la cession d’un immeuble. Ils naissent donc au même moment que la créance et sont opposables aux tiers dès la transcription de l’acte authentique qui en garantit la publicité. Pour la commodité des tiers, le conservateur des hypothèques est toutefois tenu de prendre inscription d’office du privilège né de cette transcription, sauf si l’acte l’en dispense expressément. Les privilèges de l’article 27, 5° et 6°, sont conservés par l’inscription des procès-verbaux (arts. 38 et 38bis de la Loi hypothécaire)” (K. VLIÉGEN, “Commentaire Art. 27 L. Hyp.”, in *Privilèges et Hypothèques*, Kluwer, n° 22).

⁵ La proposition n° 1040/001 limite quant à elle le montant de la dette à l’année courante et deux années échues.

⁶ M. CABRILLAC et Chr. MOULY, *Droit des sûretés*, op. cit. pp. 636 et 637, n° 762-1.

dan wel of ze nog altijd betwist waren op het ogenblik van de overdracht van het onroerend goed. Dat het bedrag of het geraamde bedrag van de gewaarborgde schuldvorderingen moeten worden vereffend in de notariële akte is symptomatisch voor het belang van die aangelegenheid voor de in artikel 27, 1° tot 4, van de hypotheekwet bedoelde voorrechten op onroerende goederen.

Ware het niet wenselijk een vonnis, of ten minste toch de erkenning van de schuld door de eigenaar te eisen? Over een zakelijke zekerheid op onroerend goed beschikken is één zaak, beschikken over een schuldvordering die niet alleen onbetwistbaar maar ook uitvoerbaar is, is nog heel wat anders. Om aldus verzet te doen bij een notaris die met een rangregeling belast is, moeten de schuldeisers in beginsel over een uitvoerbare titel beschikken (met andere woorden een in kracht van gewijsde gegaan vonnis, dan wel een vonnis dat is voorzien van een formulier van voorlopige tenuitvoerlegging), een notariële akte of een administratieve uitvoerbare titel.

5. In verband met de kosten voor andere gebouwen dan panden in mede-eigendom

Zoals terecht wordt opgemerkt in wetsvoorstel DOC 52 1040/001, geldt het voorrecht betreffende tot behoud van de zaak als bedoeld in artikel 20, 4°, van de hypotheekwet niet voor kosten die zijn gemaakt voor het behoud van een onroerend goed⁷. Het komt de wetgever toe te beslissen of hij alleen zorgt voor de behoudskosten voor een appartementsgebouw, ten nadele van de eengezinswoningen.

“Tout comme les privilèges spéciaux sur meubles, les privilèges spéciaux sur immeubles prévus à l’article 27 de la loi hypothécaire reposent sur l’idée que l’immeuble qui est grevé du privilège ne doit sa présence, sa conservation ou son amélioration dans le patrimoine du débiteur qu’à l’intervention du créancier. Autrement dit, la créance garantie trouve sa contrepartie dans l’enrichissement du débiteur, la plus-value ajoutée à son patrimoine, ce dont profitent tous les créanciers. Il n’est donc que juste que celui qui a apporté l’immeuble dans le patrimoine de l’acquéreur soit privilégié sur cet immeuble avant tout autre créancier de l’acquéreur”⁸.

⁷ Zie onder meer E. DIRIX en R. de CORTE, “Zekerheidsrechten”, Kluwer, 2006, blz. 168, nr. 249, die daar nog aan toevoegen: “Slechts onrechtstreeks en in wel bepaalde gevallen zullen bepaalde behoudskosten voor onroerende goederen bevoorrecht zijn: art. 60, Verz.W. en art. 27, 5° Hyp. W.”

⁸ K. VLIEGEN, “Commentaire Art. 27 L. Hyp”, op. cit., nr. 3.

étaient toujours contestés au moment de la mutation immobilière. Le fait que le montant ou l’estimation des créances garanties doivent être liquidées dans l’acte notarié est symptomatique de l’importance de cette question pour les privilèges immobiliers visés à l’article 27, 1° à 4°, de la loi hypothécaire.

Ne serait-il pas opportun d’exiger un jugement ou à tout le moins la reconnaissance de la dette par le propriétaire? En effet, disposer d’une sûreté réelle immobilière est une chose mais disposer d’une créance non seulement incontestable mais également exécutoire en est une autre. Ainsi, pour pouvoir faire une opposition entre les mains d’un notaire chargé d’une procédure d’ordre, les créanciers doivent en principe être munis d’un titre exécutoire, c’est à dire soit un jugement coulé en force de chose jugée ou revêtu de l’exécution provisoire, d’un acte notarié ou d’un titre administratif exécutoire.

5. Quant au sort des frais consentis pour d’autres immeubles que ceux en copropriété

Comme le fait justement remarquer la proposition DOC 52 1040/001, le privilège des frais de conservation visé à l’article 20, 4°, de la loi hypothécaire ne s’applique pas aux frais faits pour la conservation d’un immeuble⁷. Il appartient au législateur de décider s’il réserve sa sollicitude aux frais de conservation d’un appartement au détriment des immeubles individuels.

“Tout comme les privilèges spéciaux sur meubles, les privilèges spéciaux sur immeubles prévus à l’article 27 de la loi hypothécaire reposent sur l’idée que l’immeuble qui est grevé du privilège ne doit sa présence, sa conservation ou son amélioration dans le patrimoine du débiteur qu’à l’intervention du créancier. Autrement dit, la créance garantie trouve sa contrepartie dans l’enrichissement du débiteur, la plus-value ajoutée à son patrimoine, ce dont profitent tous les créanciers. Il n’est donc que juste que celui qui a apporté l’immeuble dans le patrimoine de l’acquéreur soit privilégié sur cet immeuble avant tout autre créancier de l’acquéreur”⁸.

⁷ Voy. entre autres E. DIRIX et R. de CORTE, *Zekerheidsrechten*, Kluwer, 2006, p. 168, n° 249, qui ajoutent: “Slechts onrechtstreeks en in wel bepaalde gevallen zullen bepaalde behoudskosten voor onroerende goederen bevoorrecht zijn: art. 60, Verz.W. en art. 27, 5° Hyp. W.”

⁸ K. VLIEGEN, “Commentaire Art. 27 L. Hyp”, op. cit., n° 3.

b) Huuroverdrachtbedingen

In de toelichting van het wetsvoorstel⁹ valt het volgende te lezen: “Om die knelpunten weg te werken, is het aangewezen te voorzien in strafbedingen overeenkomstig artikel 1226 van het Burgerlijk Wetboek, of in clausules waarbij moratoire intresten worden opgelegd dan wel in bepalingen inzake huuroverdracht.” In het in uitzicht gestelde artikel 577-4, § 2/1 wordt evenwel niet uitdrukkelijk naar huuroverdracht verwezen, en die bepaling voorziet a fortiori niet in enige regeling voor de tegenstelbaarheid ervan in geval van samenloop. Gezien de controversiële aard van die aangelegenheid zou de wetgever terzake duidelijk moeten aangeven wat hij nu eigenlijk beoogt.

Zo heeft het hof van beroep te Brussel beslist dat het ontstaan van samenloop strijdig was met de doeltreffendheid van een dergelijke huuroverdracht aan een mede-eigendom¹⁰. Het appartement maakte deel uit van een onbeheerd verklaarde nalatenschap. Het Hof stelde het volgende: “*la vacance de la succession fait naître un concours entre les créanciers de la succession; la copropriété ne dispose à l’égard de la succession que d’une simple créance qu’elle ne peut faire valoir qu’en respectant le rang des divers créanciers; le mécanisme de délégation prévu au règlement de copropriété n’a pas pour effet de modifier la nature de la créance dont dispose la copropriété et ne permet dès lors pas à celle-ci de faire échec aux règles de répartition invoquées par la curatelle*”.

Voorts zij gewezen op een vonnis van de vrede-rechter te Oudergem die werd geconfronteerd met een gelijksoortige constructie welke de mede-eigendom de mogelijkheid bood de huurgelden in de plaats van de eigenaar-verhuurder te innen; die rechter besloot tot consignatie van de huurgelden omdat de verhuurder hoogstwaarschijnlijk nog andere schuldeisers had¹¹.

⁹ Kamer, DOC 52 1334/001, blz. 10.

¹⁰ Brussel (2de K.), 3 nov. 1994, J.T., 1995, blz. 215.

¹¹ Vred. Oudergem, 20 december 1996, JJP, 2000, blz. 389, met noot van N. VANDEWEERD, “*Quelques réflexions à propos de la clause de délégation prévue dans le règlement de copropriété*”; het vonnis bevat de volgende overweging: “*Il paraît en conséquence probable sinon certain qu’il y aura concours entre plusieurs créanciers susceptibles, le cas échéant, d’invoquer des privilèges et des créances de rangs différents. Il est sage dès lors de consigner provisoirement les loyers et charges dus par madame V à sa bailleresse sur un compte rubriqué ouvert au nom des conseils des parties demanderesses (Association des*

b) Les clauses de délégation de loyers.

Dans les développements de la proposition de loi⁹, on lit que “afin de remédier à ces difficultés, il est opportun de prévoir des clauses pénales conformes à l’article 1226 du Code civil ou une clause d’intérêts de retard, ou encore des règles de délégation des loyers”. Le texte de l’article 577-4, § 2/1, ne contient cependant pas d’allusion expresse à une délégation de loyers et a *fortiori* ne régit pas leur opposabilité en cas de concours. Étant donné le caractère controversé de la question, il conviendrait que le législateur exprime clairement sa volonté sur ce point.

Ainsi, la cour d’appel de Bruxelles a décidé que la naissance d’un concours s’opposait à l’efficacité d’une telle délégation de loyers à une copropriété¹⁰. L’appartement faisait partie d’une succession déclarée vacante. Selon la Cour, “*la vacance de la succession fait naître un concours entre les créanciers de la succession; la copropriété... ne dispose à l’égard de la succession que d’une simple créance qu’elle ne peut faire valoir qu’en respectant le rang des divers créanciers; le mécanisme de délégation prévu au règlement de copropriété n’a pas pour effet de modifier la nature de la créance dont dispose la copropriété et ne permet dès lors pas à celle-ci de faire échec aux règles de répartition invoquées par la curatelle*”.

On relève également une décision du juge de paix d’Auderghem, qui, confronté à une construction similaire permettant à la copropriété de percevoir les loyers en lieu et place du propriétaire-bailleur, a décidé d’une consignation des loyers en raison de la présence plus que vraisemblable d’autres créanciers du bailleur¹¹.

⁹ Doc. Parl., Ch. Repr., DOC 52 1334/001, p. 10.

¹⁰ Brux. (2e ch.), 3 novembre 1994, JT, 1995, p. 215.

¹¹ J.P. Auderghem, 20 décembre 1996, JJP, 2000, p. 389, avec note N. VANDEWEERD, “*Quelques réflexions à propos de la clause de délégation prévue dans le règlement de copropriété*”; le jugement considère: “*Il paraît en conséquence probable sinon certain qu’il y aura concours entre plusieurs créanciers susceptibles, le cas échéant, d’invoquer des privilèges et des créances de rangs différents. Il est sage dès lors de consigner provisoirement les loyers et charges dus par madame V à sa bailleresse sur un compte rubriqué ouvert au nom des conseils des parties demanderesses (Association des copropriétaires de l’immeuble P... et défenderesse, madame V)*”.

Terloops zij er eveneens op gewezen dat de pogingen om in de statuten van de mede-eigendom of in de nadere regels van een openbare verkoop ingevolge uitvoerend beslag op onroerend goed een beding op te nemen dat ertoe strekt op de koper van een appartement, alle of een deel van de kosten af te wentelen in verband met de onbetaalde achterstallende inzake mede-eigendom, evenmin op weinig begrip hebben kunnen rekenen in de rechtspraak¹², een standpunt dat de rechtsleer meestal gedeeld wordt¹³.

Die afwijzing is gegrond op het feit dat dergelijke bedingen zouden leiden tot een niet op enige wettelijk gestoeld voorrecht ten gunste van de mede-eigendom¹⁴.

¹² Burg. Antwerpen (K. Beslag.), 13 juni 1985, T. not., 1986, blz. 258; burg. Antwerpen (K. Beslag.), 5 december 1989, RGEN, 1990, blz. 284, nr. 23.870, R.W., 1989-1990, blz. 1230, JLMB, 1992, blz. 461; burg. Brussel (K. Beslag.), 20 mei 1988, JLMB, 1989, blz. 160, Rev. not. b., 1989, blz. 130, RGDC, 1990, blz. 335 met noot J. KOKELENBERG, RGEN, 1990, blz. 250, nr. 23.860; burg. Brussel (K. Beslag.), 22 mei 1990, RGDC, 1991, blz. 256; burg. Brussel (K. Beslag.), 30 juni 1988, onuitg., RG nr. 39.546; Brussel (9^{de} K.), 12 februari 2004, JLMB, 2005, blz. 848; contra, maar ten onrechte, burg. Nijvel (K. Beslag.), 10 juli 1996, T. not., 1997, blz. 119 met voormelde noot van C.-A. LEUNEN, die terecht het volgende schrijft: *“De som die de koper, krachtens het solidariteitsbeding, aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd is, is een bijkomende kost, die bij de prijs wordt gevoegd. De vereniging van mede-eigenaars ontsnapt bijgevolg niet aan de samenloop. De benadering in het geannoteerde vonnis komt neer op het toekennen van een supervoorrecht of een occult voorrecht aan de vereniging van mede-eigenaars. Deze werkwijze kan niet worden goedgekeurd”*.

¹³ Zie G. de LEVAL, *“Droit judiciaire privé”*, in *Chronique de droit à l’usage du notariat*, deel VIII, blz. 36 e.v., inz. blz. 117, nr. 46 alsook *“Force exécutoire de l’acte notarié – Saisie immobilière – Ordre”*, deel XI, blz. 133 e.v., inz. blz. 217, nr. 59; I. MOREAU-MARGREVE, *“Les sûretés”*, in *Chronique de droit à l’usage du notariat*, deel XIV, blz. 93 e.v., inz. blz. 165 tot 167 en deel XXI, blz. 60 tot 62; C.-A. LEUNEN, *“Over solidariteitsbedingen”*, noot sub burg. Nijvel (K. Beslag.), 10 juli 1996, T. not., 1997, blz. 121; E. DIRIX en K. BROECKX, *“Beslag”*, Story-scientia, 2^{de} uitg., 2001, blz. 507, nr. 895.

¹⁴ Zie onlangs nog E. DIRIX en R. de CORTE, *“Zekerheidsrechten”*, op. cit., blz. 169 en 170, nr. 250: *“Om die reden werd herhaaldelijk beslist dat (...) de vordering van de gemeenschap der eigenaren (...) niet bevoorrecht is op de prijs van het appartement (en niet voorgaat op de hypothecaire schuldvordering). Dit resultaat kan ook niet onrechtstreeks bereikt worden door een beding in de basisakte luidens welk de nieuwe eigenaar van het appartement mede gehouden is met de door de vorige eigenaar nog verschuldigde kosten. Een dergelijk beding is niet tegenwerpelijk aan de andere schuldeisers. Het nieuwe art. 577-11, § 1, BW, zoals ingevoegd door de Wet van 30 juni 1994, bevestigt dit. De wet laat enkel toe dat de partijen ter zake de bijdrageplicht een van de wet afwijkende regeling treffen in een afzonderlijke overeenkomst. Nu deze bepaling van dwingend recht is en de wet enkel spreekt van overeenkomst en niet van statuten, wordt hieruit afgeleid dat een zgn. “solidariteitsbeding” niet meer in de basisakten kan worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor een dergelijk beding in de verkoopvoorwaarden na beslag. Het lijkt echter geen twijfel dat een dergelijk beding de positie van derde-schuldeisers niet kan beknotten”*.

On relève incidemment que les tentatives d’insertion, dans les statuts de la copropriété ou dans le cahier des charges d’une adjudication publique sur saisie-exécution immobilière, d’une clause tendant à répercuter sur l’acquéreur adjudicataire d’un appartement tout ou partie des arriérés impayés de frais de copropriété, n’ont pas plus prospéré en jurisprudence¹², qui fut approuvée en cela par une doctrine majoritaire¹³.

Cette condamnation a été fondée sur le fait que pareilles clauses aboutissaient à créer un privilège sans texte en faveur de la copropriété¹⁴.

¹² Civ. Anvers (ch. s.), 13 juin 1985, T. not., 1986, p. 258; Civ. Anvers (ch. s.), 5 décembre 1989, RGEN, 1990, p. 284, n° 23.870, RW, 1989-1990, p. 1230, JLMB, 1992, p. 461; Civ. Brux. (ch. s.), 20 mai 1988, JLMB, 1989, p. 160, Rev. not. b., 1989, p. 130, RGDC, 1990, p. 335 avec note J. KOKELENBERG, RGEN, 1990, p. 250, n° 23.860; Civ. Brux. (ch. s.), 22 mai 1990, RGDC, 1991, p. 256; Civ. Brux. (ch. s.), 30 juin 1988, inédit, RG n° 39.546; Brux. (9^e ch.), 12 février 2004, JLMB, 2005, p. 848; contra, mais à tort, Civ. Nivelles (ch. s.), 10 juillet 1996, T. not., 1997, p. 119 avec note précitée de C.-A. LEUNEN qui, à juste titre, écrit: *“De som die de koper, krachtens het solidariteitsbeding, aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd is, is een bijkomende kost, die bij de prijs wordt gevoegd. De vereniging van mede-eigenaars ontsnapt bijgevolg niet aan de samenloop. De benadering in het geannoteerde vonnis komt neer op het toekennen van een supervoorrecht of een occult voorrecht aan de vereniging van mede-eigenaars. Deze werkwijze kan niet worden goedgekeurd”*.

¹³ Voy. G. de LEVAL, *“Droit judiciaire privé”*, in *Chronique de droit à l’usage du notariat*, vol. VIII, pp. 36 et s., sp. p. 117, n° 46 et *“Force exécutoire de l’acte notarié – Saisie immobilière – Ordre”*, vol. XI, pp. 133 et s., sp. p. 217, n° 59; I. MOREAU-MARGREVE, *“Les sûretés”*, in *Chronique de droit à l’usage du notariat*, vol. XIV, pp. 93 et s., sp. pp. 165 à 167 et vol. XXI, pp. 60 à 62; C.-A. LEUNEN, *“Over solidariteitsbedingen”*, note sous Civ. Nivelles (ch. s.), 10 juillet 1996, T. not., 1997, p. 121; E. DIRIX et K. BROECKX, *Beslag*, Story-scientia, 2^e éd., 2001, p. 507, n° 895.

¹⁴ Voy. encore récemment E. DIRIX et R. de CORTE, *Zekerheidsrechten*, op. cit., pp. 169 et 170, n° 250: *“Om die reden werd herhaaldelijk beslist dat... de vordering van de gemeenschap der eigenaren... niet bevoorrecht is op de prijs van het appartement (en niet voorgaat op de hypothecaire schuldvordering). Dit resultaat kan ook niet onrechtstreeks bereikt worden door een beding in de basisakte luidens welk de nieuwe eigenaar van het appartement mede gehouden is met de door de vorige eigenaar nog verschuldigde kosten. Een dergelijke beding is niet tegenwerpelijk aan de andere schuldeisers. Het nieuwe art. 577-11, § 1, BW, zoals ingevoegd door de Wet van 30 juni 1994, bevestigt dit. De wet laat enkel toe dat de partijen ter zake de bijdrageplicht een van de wet afwijkende regeling treffen in een afzonderlijke overeenkomst. Nu deze bepaling van dwingend recht is en de wet enkel spreekt van overeenkomst en niet van statuten, wordt hieruit afgeleid dat een zgn. “solidariteitsbeding” niet meer in de basisakten kan worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor een dergelijke beding in de verkoopvoorwaarden na beslag. Het lijkt echter geen twijfel dat een dergelijk beding de positie van derde-schuldeisers niet kan beknotten”*.

3. Uiteenzetting van de heer V. Sagaert, professor KUL (CDB)

a) Algemeen deel: krachtlijnen van een nieuw Appartementsrecht

De spreker is van oordeel dat de wetgever, bij een hervorming van het appartementsrecht rekening moet houden met de volgende elementen:

– **Zuinigheid:** wat niet tot problemen aanleiding geeft, moet niet worden hervormd. De wet moet voldoende abstract blijven zodat de rechtspraak hieraan in concrete gevallen invulling kan geven. Het is noodzakelijk hier de nodige flexibiliteit te bewaren, zodat de rechtspraak over voldoende mogelijkheden beschikt om deze wet in zeer uiteenlopende gevallen toe te passen.

– **Solidariteit:** wie een appartement koopt, moet zich inschakelen in de vereniging van mede-eigenaars, waardoor hij het collectief voor ogen moet houden, en ten aanzien van dit collectief een verantwoordelijkheid te dragen heeft. Die solidariteitsgedachte wordt verder in de hand gewerkt door de noodzakelijke bouwkundige eenheid die tussen de privatieve delen en de gemeenschappelijke delen bestaat.

– **Transparantie:** informatie en kennisgeving is niet in de eerste plaats van belang tussen de mede-eigenaars zelf, maar ook t.a.v. derden zoals potentiële kopers en (toekomstige) schuldeisers van de appartements-eigenaars. Het is op dit vlak vast te stellen dat de vereniging van mede-eigenaars in de wet van 1994 weliswaar rechtspersoonlijkheid heeft verkregen, maar dat hieraan veel minder publiciteitsvereisten zijn gesteld dan binnen het vennootschapsrecht het geval is.

– **Pragmatiek:** op een aantal punten biedt de Appartementswet van 1994 een mooi systeem, maar blijkt het in de praktijk niet te werken.

Deze vier krachtlijnen kunnen worden gebundeld onder de noemer van de rechtszekerheid, welke in het vastgoedrecht zowel voor de actoren zelf als voor derden het sleutelement is. Een hogere rechtszekerheid leidt tot kostenbesparing en grotere economische efficiëntie.

3. Intervention de M. V. Sagaert, professeur à la KUL (CDB)

a) Partie générale: lignes de force d'un nouveau droit des appartements

L'orateur estime que le législateur doit, dans le cadre d'une réforme du droit des appartements, faire preuve de:

– **Retenue:** il ne faut pas réformer ce qui ne pose pas problème. La loi doit demeurer suffisamment abstraite de manière à ce que la jurisprudence puisse lui donner un contenu dans les cas concrets. Il est indispensable de maintenir la flexibilité nécessaire en ce domaine, de telle sorte que la jurisprudence dispose de suffisamment de possibilités pour appliquer cette loi dans des situations très différentes.

– **Solidarité:** l'acquéreur d'un appartement doit devenir membre de l'association des copropriétaires, à la suite de quoi il doit tenir compte du collectif et il doit assumer une responsabilité par rapport à ce collectif. Cette idée de solidarité est favorisée par la nécessaire unité architecturale qui existe entre les parties privatives et les parties communes.

– **Transparence:** l'information et la communication ne sont pas seulement importantes entre les copropriétaires entre eux, elles le sont aussi vis-à-vis de tiers tels les acheteurs potentiels et les (futurs) créanciers des propriétaires d'appartement. Force est de constater en ce domaine que l'association des copropriétaires a certes été dotée de la personnalité juridique par la loi de 1994, mais que les conditions de publicité qui y sont posées sont bien moindres que ce n'est le cas dans le droit des sociétés.

– **Pragmatisme:** sur un certain nombre de points, la loi sur les appartements de 1994 offre un beau système, mais l'expérience montre qu'il ne fonctionne pas dans la pratique.

Ces quatre lignes de force peuvent être groupées sous le dénominateur de la sécurité juridique, qui est l'élément clé dans le droit immobilier, tant pour les acteurs eux-mêmes que pour les tiers. Une sécurité juridique accrue entraîne une réduction des coûts et un accroissement de l'efficacité économique.

b) Enkele aandachtspunten van het wetsvoorstel nr. 1334/1¹⁵

Artikel 2 B: wijziging van artikel 577-4, § 1, tweede lid

Het wetsvoorstel strekt er enkel toe om toe te voegen dat de criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten met redenen omkleed moet zijn. Er is echter niet bepaald welke die redenen zijn. Verdient het geen aanbeveling om terzake te bepalen dat rekening kan worden gehouden met de waarde van de aandelen en/of de mate waarin de privatieve delen gebruik maken van de respectieve gemene delen?

Artikel 2 C: wijziging van artikel 577, § 1, derde lid, 4°

Hoewel deze bepaling vanuit het oogpunt van transparantie toe te juichen valt, dient te worden opgemerkt dat indien geen enkele syndicus kan worden gevonden die tegen de statutair bepaalde voorwaarden wenst in dienst te treden, een statutenwijziging, met alle gevolgen (kosten) van dien zal moeten plaatsvinden.

Artikel 2 D: invoeging van artikel 577-4, § 1, derde lid, 5°

Het invoegen van een statutaire verplichting om de datum van de gewone vergadering vast te leggen heeft transparantie als voordeel doch als nadeel pragmatiek.

Artikel 2 E: invoeging van artikel 577-4, § 2, 1°

De spreker pleit voor de weglating van deze bepaling daar ze ingaat tegen de uitdrukkelijke regeling met betrekking tot strafbedingen: de wetgever heeft in de wetswijziging van 1998 uitdrukkelijk de optie genomen dat strafbedingen geen bestraffend effect mochten hebben. Indien ze dat wel zou hebben, kan de rechter het beding matigen (art. 1153 B.W. en art. 1231 B.W.). Deze bepaling gaat radicaal tegen deze optie, die sowieso al veel aanleiding geeft tot betwisting en rechtsonzekerheid, in.

Artikel 3: invoeging van artikel 577-4/1

Dit artikel strekt ertoe een oplossing uit te denken voor het (bekritiseerbare) cassatie-arrest van 3 juni 2004, waarin werd bepaald dat bij een groep van gebouwen subverenigingen per gebouw geen juridisch bestaansrecht hebben. De vereniging van mede-eigenaars moet

¹⁵ De spreker heeft de leden een omstandige nota bezorgd; wat volgt zijn de belangrijkste aandachtspunten.

b) Quelques points importants de la proposition de loi n° 1334/1¹⁵

Article 2 B: modification de l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 2

La proposition de loi vise uniquement à ajouter que les critères et le mode de calcul de la répartition des charges doivent être motivés. Elle ne précise toutefois pas quels sont ces motifs. Ne s'indiquerait-il pas de prévoir à ce propos qu'il peut être tenu compte de la valeur des parts et/ou de la mesure dans laquelle les parties privatives font usage des parties communes respectives?

Article 2 C: modification de l'article 577, § 1^{er}, alinéa 3, 4°

Bien qu'il y ait lieu de se réjouir de la transparence de cette disposition, il convient d'observer que si aucun syndic souhaitant entrer en fonction aux conditions fixées par les statuts ne peut être trouvé, une modification des statuts devra avoir lieu, avec toutes les conséquences (frais) qu'elle entraîne.

Article 2 D: insertion d'un article 577-4, § 1^{er}, alinéa 3, 5°

L'insertion d'une obligation statutaire pour fixer la date de l'assemblée ordinaire constitue un avantage en termes de transparence, mais un inconvénient sur le plan pratique.

Article 2 E: insertion d'un article 577-4, § 2, 1°

L'orateur est favorable à la suppression de cette disposition puisqu'elle est contraire à la règle explicite relative aux clauses pénales: en modifiant la loi en 1998, le législateur a formellement opté pour que les clauses pénales ne puissent pas avoir d'effet pénalisant. Si toutefois, ce devait être le cas, le juge pourrait modérer la clause (art. 1153 CC et art. 1231 CC). Cette disposition va radicalement à l'encontre de cette option qui, de toute manière, donne déjà souvent lieu à des contestations et génère une insécurité juridique.

Article 3: insertion de l'article 577-4/1

Cet article vise à élaborer une solution à l'arrêt de cassation (critiquable) du 3 juin 2004, qui considère que, dans le cas d'un groupe d'immeubles, les sous-associations par immeuble n'ont pas un droit d'existence juridique. L'association des copropriétaires doit au

¹⁵ L'orateur a remis une note détaillée aux membres; les principaux points de cette note sont repris dans le texte qui suit.

integendeel integraal samenvallen met de volledige bouwkundige situatie van een groep van gebouwen. De besluitvorming over gemeenschappelijke zaken moet derhalve uitsluitend uitgeoefend worden in het door de wet gecreëerde beslissingsorgaan, nl. de plenaire algemene vergadering.

Deze cassatierechtspraak leidt in de praktijk tot grote problemen, aangezien elke mede-eigenaar zeggenschap heeft, ook over gemeenschappelijke delen in een ander gebouw dan hetgeen waarin hun eigen privaatieve kavel zich bevindt. Dit is problematisch omdat:

- die mede-eigenaars geen belang hebben bij die beslissingspunten, zodat ze vaak op ongecontroleerde wijze hun stemrechten uitoefenen;
- het te vrezen valt dat het aanwezigheidsquorum voor die punten niet zal worden gehaald.

Indien verschillende gebouwen niet *ab initio* waren gesplitst, kan de splitsing “*en cours de route*” maar doorgevoerd worden door de bestaande “overkoepelende” vereniging van mede-eigenaars te ontbinden en tot vereffening over te gaan, wat tot onoverkomelijke problemen aanleiding geeft.

De spreker meent dat het mogelijk moet zijn om voor elk gebouw afzonderlijk een afzonderlijke vereniging van mede-eigenaars op te richten, en de overkoepelende vereniging te laten voortbestaan voor de gemeenschappelijke infrastructuur tussen de verschillende gebouwen. In de mate dat dit in de overgeschreven basisakte wordt verduidelijkt, komt de transparantie daardoor op geen enkele manier in het gedrang.

De heer Sagaert doet het volgende tekstvoorstel:

“Onverminderd het bestaan van de vereniging van mede-eigenaars van een groep van gebouwen als bedoeld in artikel 577-5, kunnen de basisakte en de eventueel daaraan aangebrachte wijzigingen voorzien in de oprichting van afzonderlijke verenigingen van mede-eigenaars voor delen van de groep van gebouwen. De werkingsregels van elk van die verenigingen worden in de basisakte vastgelegd. Die verenigingen hebben rechtspersoonlijkheid.”

Artikel 5 G: aanvulling van artikel 577-6, § 6

Deze bepaling strekt ertoe om de rechtsonzekerheid die bestaat met betrekking tot het bestaan van een volstrekte of gekwalificeerde meerderheid vast te stellen. Ze beoogt om de onthoudingen bij de meerderheid van de uitgebrachte stemmen te tellen. Bij staking der stemmen zou een onthouding als ja-stem gelden.

contraire correspondre intégralement à l'ensemble de la situation architectonique d'un groupe d'immeubles. Le processus décisionnel sur les questions communes doit, par conséquent, se dérouler exclusivement au sein de l'organe de décision créé par la loi, à savoir l'assemblée générale plénière.

Cette jurisprudence de cassation crée d'importants problèmes en pratique, étant donné que tous les copropriétaires ont le droit de s'exprimer, y compris sur les parties communes d'un immeuble autre que celui dans lequel se situe leur lot privatif. Cela pose problème parce que:

- ces copropriétaires n'ont aucun intérêt dans ces points de décision, de sorte qu'ils exercent souvent leur droit de vote de manière incontrôlée;
- il est à craindre que le quorum de présence ne sera pas atteint pour ces points.

Si plusieurs immeubles n'ont pas été scindés *ab initio*, la scission “*en cours de route*” ne peut être opérée qu'en dissolvant et en liquidant l'association des copropriétaires “*faitière*” existante, ce qui cause des problèmes insurmontables.

L'orateur considère qu'il doit être possible de créer pour chaque immeuble une association des copropriétaires distincte et de laisser subsister l'association *faitière* pour l'infrastructure commune entre les différents immeubles. Dans la mesure où cette disposition est précisée dans l'acte de base transcrit, la transparence n'est en aucune manière menacée.

M. Sagaert propose le texte suivant:

“Sans préjudice de l'existence de l'association des copropriétaires d'un groupe d'immeubles, telle que prévue à l'article 577-5, l'acte de base et les modifications qui y seraient apportées peuvent créer des associations de copropriétaires distinctes pour des parties de groupes d'immeubles. Les règles de fonctionnement de chacune de ces associations sont déterminées dans l'acte de base. Ces associations sont dotées de la personnalité juridique.”

Article 5 G: ajout à l'article 577-6, § 6

Cette disposition vise à constater l'actuelle insécurité juridique en ce qui concerne la majorité absolue ou qualifiée. L'objectif est que les abstentions viennent renforcer la majorité des votes exprimés. En cas d'égalité parmi les votes, une abstention serait comptée comme un vote positif.

Hoewel ze de rechtszekerheid verhoogt, miskent deze bepaling volgens de spreker:

- (1) het neutrale karakter van een onthouding; en
- (2) het principe dat bij staking der stemmen het voorstel niet is goedgekeurd, en dus is verworpen.

De heer Sagaert doet daarom het volgende tekstvoorstel:

“Onthoudingen worden niet meegeteld voor de berekening of de vereiste meerderheid van uitgebrachte stemmen is bereikt.”

Artikel 7 A: vervanging van artikel 577-8, § 1, derde lid

De spreker beaamt dat het in de praktijk zeer vaak gebeurt dat de beëindigingsmodaliteiten van de syndicus-contracten onduidelijk en vaak zelfs incoherent zijn.

Teneinde te vermijden dat deze bepaling in de praktijk omzeild zou worden, doet de spreker het volgende tekstvoorstel:

“Het 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 ten laste van de vereniging van mede-eigenaars tegenover de syndicus doen ontstaan.”

Tenslotte zouden aan de syndicus ook de verplichtingen kunnen worden gepreciseerd die ten gevolge van het einde van zijn mandaat op hem rusten.

Artikel 10A: invoeging van nieuwe leden in artikel 577-9, § 1

Deze bepaling verschaft duidelijkheid over een bijzonder betwist punt en zou dus een grote vooruitgang betekenen. De redactie van deze bepaling is volgens de spreker voor verbetering vatbaar. Hij stelt daarom volgende bepaling voor:

“Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, op te treden voor alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten, of het beheer van de gemeenschappelijke delen, door middel van een beslissing genomen overeenkomstig artikel 577-6, § 6. Zij wordt geacht bevoegd te zijn en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.”

Si elle augmente la sécurité juridique, cette disposition méconnaît, selon l'orateur:

- (1) le caractère neutre d'une abstention; et
- (2) le principe selon lequel en cas de partage des votes, la proposition n'est pas adoptée et est donc rejetée.

C'est pourquoi M. Sagaert propose le texte suivant:

“Les abstentions ne sont pas prises en compte pour déterminer si la majorité requise des votes exprimés est atteinte.”

Article 7 A: remplacement de l'article 577-8, § 1^{er}, alinéa 3

L'orateur reconnaît que dans la pratique, les modalités de cessation des contrats du syndic sont très souvent imprécises voire incohérentes.

Afin d'éviter que cette disposition ne soit tournée dans la pratique, l'orateur propose le texte suivant:

“Le mandat 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 de copropriétaires à l'égard du syndic.”

Enfin, il conviendrait de préciser au syndic les obligations qui lui incombent à la suite de l'échéance de son mandat.

Article 10A: Insertion de nouveaux alinéas dans l'article 577-9, § 1^{er}

Cette disposition clarifie un point particulièrement contesté et devrait dès lors entraîner des progrès significatifs. L'orateur estime que la formulation du texte néerlandais de cette disposition pourrait être améliorée. Il propose dès lors de la rédiger comme suit:

“Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires est en droit d'agir conjointement ou non, avec un ou plusieurs copropriétaires, pour tous les droits afférents à l'exercice, la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels ou pour la gestion des parties communes, et ce, moyennant une décision prise conformément à l'article 577-6, § 6. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de tels droits.”

Het zou daarenboven aangewezen zijn om in het lid te bepalen dat het enkel om de gemeenschappelijke delen gaat.

c) Andere mogelijke wijzigingen

– Bepaling die een afbakening stipuleert tussen opstal en mede-eigendom

De appartementswet en het opstalrecht hebben beide tot gevolg dat er een horizontale eigendomssplitsing tot stand komt. Hoewel beide een fundamenteel verschillend toepassingsdomein hebben, bestaat er toch soms onduidelijkheid in verband met de afbakening. Dat is bijvoorbeeld het geval bij de stapeling van volumes die aan een afzonderlijke eigenaar toebehoren, afzonderlijk bereikbaar zijn en geen gemeenschappelijke delen hebben.

De recente rechtspraak, tot op het niveau van de hoven van beroep, bevat daarvan tal van illustraties. Het regime is nochtans fundamenteel verschillend (o.m. op het vlak van de bevoegdheden, de duurtijd van de eigendomssplitsing, enz.), zodat er duidelijkheid moet worden gecreëerd.

De spreker stelt daarom voor om artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek aan te vullen als volgt:

“De bepalingen van deze afdeling zijn niet van toepassing indien privative kavels worden gestapeld die autonoom bestaan en functioneren zonder dat ze gebruik maken van gemeenschappelijke delen.”

– De invoering van de mogelijkheid tot schriftelijke beraadslaging

Het vennootschapsrecht kent sinds een decennium de mogelijkheid om schriftelijk te beraadslagen in de algemene vergadering. Deze mogelijkheid is niet gekend in het appartementsrecht, en het voorliggende wetsvoorstel wijzigt dit niet. Vanuit de rechtsleer en rechtspraak wordt nochtans vaak dergelijke mogelijkheid bepleit. In dat geval zou wel eenparigheid vereist moeten worden.

De heer Sagaert stelt voor om volgende bepaling in te schrijven in het wetsvoorstel:

“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.”

Il serait en outre souhaitable de disposer dans cet alinéa qu’il ne s’agit que des parties communes.

c) Autres modifications possibles

– Disposition délimitant la superficie et la copropriété

La loi sur les appartements et le droit de superficie prévoient tous deux une division horizontale de la propriété. Bien que l’une et l’autre aient des champs d’application fondamentalement différents, leur délimitation est parfois imprécise. C’est par exemple le cas lorsque des volumes appartenant à un propriétaire distinct s’ajoutent les uns aux autres, sont équipés d’accès distincts et ne partagent pas de parties communes.

La jurisprudence récente en fournit de nombreuses illustrations jusqu’au niveau des cours d’appel. Le régime est toutefois foncièrement différent (notamment en matière de compétences, en ce qui concerne la durée de la division de la propriété, etc.), de sorte qu’il y a lieu de clarifier les choses.

C’est pourquoi l’orateur propose de compléter l’article 577-3 du Code civil comme suit:

“Les dispositions de la présente section ne s’appliquent pas lorsque des lots privés autonomes s’ajoutent les uns aux autres et sont utilisés sans qu’il soit fait usage de parties communes”.

– L’instauration de la possibilité d’organiser une délibération écrite

Depuis une décennie, le droit des sociétés offre la possibilité de délibérer par écrit à l’assemblée générale. Le droit des appartements ne connaît pas cette possibilité et la proposition de loi à l’examen ne modifie pas cette situation. La doctrine et la jurisprudence plaident pourtant souvent en faveur de l’instauration de cette possibilité. Elle requerrait cependant l’unanimité.

M. Sagaert propose d’inscrire la disposition suivante dans la proposition de loi:

“Les membres de l’association des copropriétaires peuvent, à l’unanimité, prendre par écrit toutes les décisions qui relèvent du pouvoir de l’assemblée générale à l’exception de celles passées par un acte authentique.”

– Arbitrageclausules

Er bestaat over de geldigheid van arbitrageclausules twijfel die in de hand wordt gewerkt door de parlementaire voorbereiding van de wet van 1994 en het dwingende karakter van de wet. Het is de vraag of het wenselijk is om arbitrageclausules in het appartementsrecht toegang te verschaffen. Arbitrageprocedures zullen vaak een langere duurtijd hebben en hogere kosten met zich meebrengen dan een procedure voor de vrederechter. Arbitrageprocedures in het appartementsrecht schieten dan ook in de grote meerderheid van de gevallen hun doel voorbij.

De spreker pleit ervoor om een uitdrukkelijke bepaling op te nemen die stelt dat arbitrageclausules in statuten voor niet geschreven worden gehouden.

4. Uiteenzetting door de heer Olivier Jauniaux, advocaat en assistent aan de rechtsfaculteit van de Université catholique de Louvain (UCL)

Bij wijze van inleiding herinnert de heer Olivier Jauniaux eraan dat een mede-eigendom geen handelsvennootschap is die geacht wordt winst te maken. Ze dient alleen om de gemeenschappelijke uitgaven van een groep mensen te financieren en te beheren. Het beheer en de organisatie van een mede-eigendom moeten dan ook worden gekenmerkt door een zekere "eenvoud", de hoogst mogelijke rationaliteit en een volmaakte transparantie.

Vervolgens gaat de heer Jauniaux in op verscheidene aspecten van het wetsvoorstel.

– *Quid* met de onthoudingen bij een algemene vergadering?

In het wetsvoorstel DOC 52 1334/001 wordt voorgesteld artikel 577-6, § 6, van het Burgerlijk Wetboek aan te vullen met een tweede lid, luidende: "De onthoudingen versterken de meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen worden de onthoudingen meegeteld als ja-stemmen."

De spreker kan zich niet in die suggestie terugvinden, en verwijst in dat verband naar het standpunt dat hij heeft uiteengezet in een in het *Journal des Tribunaux* verschenen artikel (cf. O. JAUNIAUX, "Le sort des abstentions lors des assemblées générales de copropriété", J.T., 2005, blz. 513 en volgende).

In de rechtsleer (tenminste toch in de Franstalige) wordt hoofdzakelijk de opvatting gehuldigd dat als een

– Clauses d'arbitrage

Il existe un doute sur la validité des clauses d'arbitrage, doute amplifié par les travaux parlementaires dont est issue la loi de 1994 et le caractère contraignant de celle-ci. La question est de savoir s'il est souhaitable d'intégrer les clauses d'arbitrage dans le droit des appartements. Les procédures d'arbitrage sont souvent longues et entraînent des coûts plus élevés qu'une procédure devant le juge. Dans la grande majorité des cas, les procédures d'arbitrage manquent dès lors leur objectif.

L'orateur plaide pour l'insertion d'une disposition prévoyant expressément que les clauses d'arbitrage inscrites dans les statuts sont considérées comme inexistantes.

4. Intervention de M. Olivier Jauniaux, avocat et assistant à la faculté de droit de l'UCL

En guise d'introduction, M. Olivier Jauniaux rappelle qu'une copropriété n'est pas une société commerciale censée réaliser des profits. Elle a uniquement pour objet de financer et de gérer des dépenses communes à un groupe de personnes. Par conséquent, la gestion et l'organisation d'une copropriété doivent se caractériser par une certaine "simplicité", la plus grande rationalité et une parfaite transparence.

M. Jauniaux aborde ensuite plusieurs aspects de la proposition de loi.

– Sort des abstentions en assemblée générale

La proposition de loi suggère d'ajouter un second alinéa à l'article 577-6, § 6, du Code civil qui serait libellé comme suit: "Les abstentions viennent renforcer la majorité des votes exprimés. En cas d'égalité parmi les votes exprimés, les abstentions sont comptées comme des votes positifs."

L'intervenant ne peut se rallier à cette suggestion et se réfère à cet égard à la position qu'il a développée dans un article paru au *Journal des Tribunaux* (cf. O. JAUNIAUX, "Le sort des abstentions lors des assemblées générales de copropriété", J.T., 2005, pages 513 et suivantes).

La thèse majoritaire en doctrine (à tout le moins francophone) est qu'il conviendrait de compter les

algemene vergadering van mede-eigenaars stemt, de uitgebrachte onthoudingen zouden moeten worden meegeteld met de nee-stemmen. In voormeld artikel uitte de spreker daarop kritiek, en hij stelde met klem: *“l’abstentionniste à un vote ne fait rien d’autre qu’exprimer son indécision ou son indifférence par rapport à la résolution soumise à l’assemblée générale; il sait, en outre, que s’il avait eu l’intention de s’opposer à la résolution, il lui était parfaitement loisible d’exprimer un vote négatif”*. De heer Jauniaux verwijst naar de algemene definitie van het begrip “onthouding” zoals die vermeld staat in het woordenboek *Petit Larousse*, alsmede naar de reglementen van de wetgevende assemblees en naar de werkwijzen die bij de handelsvennootschappen worden gehanteerd. De spreker achtte, aldus nog voormeld artikel, het volgende noozakelijk: *“concilier acception courante et pratique à l’occasion d’un vote en assemblée générale de copropriété”* en, bijgevolg ook: *“faire purement et simplement abstraction des abstentions lors des calculs des majorités requises”*.

Indien, zoals in het wetsvoorstel het geval is, erin wordt voorzien dat “de onthoudingen de meerderheid van de uitgebrachte stemmen (versterken)”, komt zulks er noodzakelijkerwijs op neer dat aan die stemmen een draagwijdte en gevolgen worden verleend die niet sporen met het instinctieve aanvoelen van een rechts-onderhorige die zich bij een stemming onthoudt. Het ware eenvoudiger het volgende in uitzicht te stellen: “De onthoudingen worden niet als uitgebrachte stemmen beschouwd.” (zie het voorstel van wet tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom – Stuk Senaat, Gewone Zitting, 1994-1995, nr. 1-154/1).

Er zou evenwel een debat kunnen worden gevoerd over de vraag of het wenselijk is een afzonderlijke regeling te handhaven voor beslissingen die een gekwalificeerde meerderheid vergen.

– Bijeenroeping van de algemene vergaderingen

De heer Jauniaux wijst er in eerste instantie op dat het wetsvoorstel sommige bepalingen over de bijeenroeping van de algemene vergaderingen in uitzicht stelt, maar dat er geenszins in wordt aangegeven op welke wijze die bijeenroeping geschiedt.

Persoonlijk vindt hij dat, mits enkele veiligheidswaarborgen in acht worden genomen, zou kunnen worden overwogen de syndicus de mogelijkheid te bieden via e-mail die bijeenroepingsplicht na te komen, tenzij dat volgens de statuten verboden is (cf. *“Le syndic et le conseil de gérance”*, in *“La copropriété par appartements”*, La Charte, 2008, blz. 174, nr. 26).

abstentions exprimées en assemblée générale de copropriété avec les votes négatifs. Dans l’article précité, l’intervenant critiquait cette thèse en soulignant que “l’abstentionniste à un vote ne fait rien d’autre qu’exprimer son indécision ou son indifférence par rapport à la résolution soumise à l’assemblée générale; il sait, en outre, que s’il avait eu l’intention de s’opposer à la résolution, il lui était parfaitement loisible d’exprimer un vote négatif”. Se référant à la définition générale du terme “abstention” dans le petit Larousse ainsi qu’aux règlements des assemblées législatives et aux pratiques des sociétés commerciales, M. Jauniaux estimait par conséquent nécessaire de “concilier acception courante et pratique à l’occasion d’un vote en assemblée générale de copropriété” et, par conséquent de “faire purement et simplement abstraction des abstentions lors des calculs des majorités requises”..

Prévoir, comme le fait la proposition de loi, que les abstentions viendront “renforcer la majorité des votes exprimés” revient nécessairement à leur conférer une portée et des effets ne coïncidant pas avec le ressenti instinctif du sujet de droit qui s’abstient. Il serait plus simple de prévoir que “les abstentions ne sont pas considérées comme des voix émises” (cf. proposition de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété - Doc. parl., Sénat, session ordinaire, 1994-1995, n° 1288-1).

Un débat pourrait toutefois avoir lieu quant à l’opportunité de maintenir un système distinct en ce qui concerne les décisions nécessitant une majorité qualifiée.

– Convocation des assemblées générales

M. Jauniaux relève tout d’abord que la proposition de loi contient certaines suggestions en ce qui concerne la convocation des assemblées générales mais ne dit rien en ce qui concerne le mode de convocation.

Il estime pour sa part que moyennant certaines garanties en termes de sécurité, l’on pourrait envisager la possibilité pour le syndic de remplir cette obligation de convocation par courrier électronique (sauf interdiction statutaire). (cf. *“Le syndic et le conseil de gérance”*, in *“La copropriété par appartements”*, La Charte, 2008, page 174, n° 26).

Een en ander zou een interessant denkspoor kunnen zijn, dat bijvoorbeeld ook zou kunnen worden gevolgd voor de kennisgeving van de notulen van algemene vergaderingen. Toch vestigt de spreker er de aandacht op dat bij het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel de noodzaak om alle veiligheidsgaranties te bieden voor het kanaal waarlangs de kennisgeving geschiedt, wordt doorgeschoven naar de kennisgeving van de notulen, aangezien in uitzicht wordt gesteld dat de beroepstermijn begint te lopen te rekenen van de kennisgevingsdatum.

– Voorzitterschap van de algemene vergaderingen

Artikel 5, A), van het wetsvoorstel strekt tot wijziging van artikel 577-6, § 1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek. Het stelt onder meer het volgende in uitzicht: “De algemene vergadering moet door een mede-eigenaar worden voorgezeten.”

De heer Jauniaux vraagt zich af of het wel wenselijk is een dergelijke verplichting in de wettekst op te nemen.

In bepaalde gevallen zal de desbetreffende mede-eigendom (hetzij op “menselijk” vlak, hetzij wat de krachtverhoudingen tussen sommige groepen mede-eigenaars betreft) dusdanige kenmerken vertonen dat een dergelijke verplichting diverse moeilijkheden en “ondoelmatigheden” kan veroorzaken.

– Opstelling van de notulen

De voorgestelde wijzigingen in verband met de opstelling van het ontwerp van de notulen van de algemene vergadering en van de definitieve notulen zijn kennelijk positief, want zij proberen pragmatisme aan het streven naar democratie te koppelen.

Afgezien daarvan is er het voorstel tot wijziging van artikel 577-6, § 2, waarbij elke aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaar de syndicus binnen tien dagen “een samenvattend commentaar [kan] toesturen waarin hij het door hem tijdens de vergadering toegelichte punt herneemt en waarvan hij wenst dat het als bijlage bij het proces-verbaal van de vergadering wordt gevoegd”. Dat vergt bijzondere commentaar.

Een dergelijke bepaling zou voor de syndicus concrete moeilijkheden kunnen opleveren of de zaken in het honderd doen lopen (wat met nota’s die het tijdens de vergadering uiteengezette standpunt niet getrouw weergeven, met de door mede-eigenaars verstuurd nota’s die tijdens de vergadering niets hebben gezegd of nog, met ellenlange nota’s, stelselmatig opgestuurd door mede-eigenaars die bijzonder breedvoerig zijn of die obstructie willen plegen)?

Il pourrait s’agir là d’une piste de réflexion intéressante qui pourrait, par ailleurs, être étendue à la question de la communication du procès-verbal d’assemblée générale. L’intervenant attire toutefois l’attention sur le fait que, dans la proposition de loi actuellement en discussion, la nécessité de prévoir toute garantie de sécurité au niveau du mode de communication est reportée sur la communication du procès-verbal puisqu’il est prévu de faire courir le délai de recours à dater de cette communication.

– Présidence des assemblées générales

L’article 5, A) de la proposition de loi visant à modifier l’article 577-6, § 1^{er}, alinéa 2, du Code civil prévoit notamment que l’assemblée générale doit obligatoirement être présidée par un copropriétaire.

M. Jauniaux s’interroge quant à l’opportunité de prévoir une telle obligation dans le texte de loi.

En effet, dans certains cas, les caractéristiques propres à la copropriété en cause (que ce soit au niveau “humain” ou au niveau des rapports de force entre certains groupes de copropriétaires) seront telles que pareille obligation serait source de difficultés diverses et d’“inefficiences”.

– Établissement des procès-verbaux

Les modifications suggérées au niveau de l’établissement du projet de procès-verbal d’assemblée générale et du procès-verbal définitif paraissent positives dans la mesure où elles tentent de concilier pragmatisme et souci démocratique.

Ceci étant, la proposition de modification de l’article 577-6, § 2, en vue de permettre à chaque propriétaire présent ou représenté d’envoyer au syndic, dans les dix jours de la tenue de l’assemblée générale, “un commentaire synthétique reprenant le point de vue qu’il a développé au cours de l’assemblée et qu’il souhaite voir annexer au procès-verbal de la réunion”, paraît appeler un commentaire particulier.

Une telle disposition pourrait être source de difficultés concrètes pour le syndic ou de dérives (qu’en est-il des notes qui ne reflèteraient pas fidèlement le point de vue développé en cours d’assemblée, des notes envoyées par des copropriétaires n’ayant strictement rien dit en cours d’assemblée ou encore des éventuelles “notes fleuve” envoyées systématiquement par des copropriétaires particulièrement prolixes ou voulant faire de l’obstruction)?

Als men heel realistisch is, mag men voorts de daaruit voortvloeiende verzendingskosten niet uit het oog verliezen.

– Termijn van de vordering tegen een beslissing van de algemene vergadering

In artikel 10, B), van het wetsvoorstel wordt voorgesteld artikel 577-9, § 2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen om het netelige vraagstuk van de aanvang van de termijn van de vordering tegen een beslissing van de algemene vergadering op te helderen. De spreker vindt dat het met deze wijziging mogelijk zal zijn een einde te maken aan een controverse in de rechtsleer en aan bepaalde rechtsonzekerheid.

Persoonlijk vraagt de heer Jauniaux zich echter af of het opportuun is de termijn van drie maanden te behouden, want die lijkt hem heel lang en kan in bepaalde gevallen onverenigbaar zijn met de concrete noden in verband met de werking van de betrokken mede-eigendom.

Het vraagstuk van de geldigheid van de beslissingen van de algemene vergadering moet in het belang van de vereniging van mede-eigenaars zo spoedig mogelijk worden opgehelderd. In die context stelt de spreker voor erover na te denken of het opportuun is de vorderings-termijn vast te stellen op één maand te rekenen van de verzending van de notulen van de betrokken algemene vergadering.

– Bevoegdheden van de syndicus

De heer Jauniaux merkt op dat het wetsvoorstel ertoe strekt verschillende wijzigingen aan te brengen aan artikel 577-8, § 4, van het Burgerlijk Wetboek, de bepaling (bij uitstek) waarin de bevoegdheden van de syndicus zijn vervat.

De spreker is veeleer voorstander van de voorgestelde wijzigingen (punten 11°, 12°, 15° en 16°) die voor de syndicus met name aanvullende taken met zich brengen en die zijn ingegeven door het allicht gewettigde streven naar transparantie en democratie.

Men moet er zich evenwel goed van bewust zijn dat elke wettelijk opgelegde aanvullende taak voor de syndicus noodzakelijkerwijze voor hem meer werk zal betekenen en bijgevolg een proportionele verhoging van het loon dat de bezoldigde syndicus mag vragen.

Daaruit zullen derhalve voor de mede-eigenaars bijkomende lasten volgen.

Par ailleurs, sur un plan très “terre à terre”, il ne faut pas perdre de vue les frais d’envoi qui en résulteront.

– Délai de recours à l’encontre d’une décision de l’assemblée générale

L’article 10, B) de la proposition de loi propose de modifier l’article 577-9, § 2, alinéa 2, du Code civil afin de clarifier l’épineuse question de la prise de cours du délai de recours à l’encontre d’une décision prise en assemblée générale. L’intervenant estime que cette modification permettra de mettre un terme à une controverse doctrinale et à une certaine insécurité juridique.

À titre personnel, toutefois, M. Jauniaux s’interroge quant à l’opportunité de maintenir le délai de trois mois qui lui paraît fort long et peut, dans certains cas, être incompatible avec les nécessités concrètes liées au fonctionnement de la copropriété concernée.

Dans l’intérêt de l’association des copropriétaires, la question de la validité de décisions prises en assemblée générale doit être clarifiée le plus rapidement possible. Dans ce contexte, l’intervenant propose de réfléchir à l’opportunité de prévoir que le délai de recours sera d’un mois à compter de la date d’envoi du procès-verbal de l’assemblée générale concernée.

– Attributions du syndic

M. Jauniaux relève que la proposition de loi comporte diverses modifications de l’article 577-8, § 4, du Code civil — disposition qui est le siège (principal) des attributions du syndic.

L’intervenant se dit plutôt favorable aux modifications proposées (points 11°, 12°, 15° et 16°) qui emportent notamment des missions complémentaires pour le syndic et sont motivées par un souci, assurément légitime, de transparence et de démocratie.

Il convient toutefois d’être bien conscient que tout devoir complémentaire mis légalement à charge du syndic impliquera nécessairement un surcroît de travail dans son chef et, par voie de conséquence, une majoration proportionnelle des honoraires qui seront réclamés par les syndics rémunérés.

Il en résultera dès lors des charges complémentaires pour les copropriétaires.

Men zal bijgevolg moeten nagaan of de voor de mede-eigenaars concreet uit de aanvullende taken (of bevoegdheden) voortvloeiende kosten in verhouding zullen staan ten opzichte van het voordeel dat zij eruit halen.

De heer Jauniaux formuleert nog de volgende opmerkingen.

Aangaande het voorgestelde artikel 577-8, § 4, 10°, moet men er zich van bewust zijn dat als het mandaat van de syndicus wordt bezoldigd, de syndicus de kosten van de professionele aansprakelijkheidsverzekering op de mede-eigenaars zal afwentelen via de kosten en het loon die hij aanreukt.

De woorden “hetzij, inzonderheid, via een internet-site” in 11° lijken niet geschikt, aangezien men er voor de syndicus de verplichting tot het creëren van een internetsite zou kunnen uit afleiden. De spreker vindt het beter dat deel van de zin weg te laten.

Artikel 577-8, § 4, 16°, vergt ook enig commentaar. Het ligt voor de hand dat “duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde” boekhouding in ieders belang is, en vooral van de mede-eigenaars. De verwijzing naar het “minimum genormaliseerd rekeningenstelsel” is overigens een waarborg voor eenvormigheid en bijgevolg zekerheid.

Men mag evenwel weerom niet vergeten dat elke bijkomende van de syndicus geëiste prestatie en/of bevoegdheid noodzakelijkerwijze een verhoging van het ten laste van de mede-eigenaars gelegde loon tot gevolg zal hebben.

Men mag ook niet over het hoofd zien dat de syndicus thans in het algemeen geen bijzondere opleiding in de boekhouding heeft genoten. Het beheersen van de techniek van de dubbele boekhouding zal dus in het algemeen kosten met zich brengen (noodzakelijke aanvullende opleiding, beroep op onderaanneming enzovoort).

De spreker vindt het voorts nauwelijks aanvaardbaar in zwaardere of lichtere boekhoudkundige verplichtingen te voorzien naargelang de syndicus al dan niet een professional is.

Het enige toelaatbare onderscheidingscriterium zou de grootte van de betrokken mede-eigendom zijn (in bepaalde artikelen in het wetsvoorstel wordt een onderscheid gemaakt naargelang het gebouw min dan wel meer dan 20 kavels omvat; men zou hier aan een dergelijke oplossing kunnen denken).

En conséquence, il faudrait vérifier si le coût des devoirs (ou pouvoirs) complémentaires qui en résultera concrètement pour les copropriétaires sera proportionné à l'avantage qu'ils en tireront.

M. Jauniaux formule encore les observations suivantes.

Concernant l'article 577-8, § 4, 10°, proposé, il faut être conscient que lorsque le mandat de syndic est rémunéré, le coût de l'assurance responsabilité professionnelle sera répercuté aux copropriétaires dans les frais et honoraires réclamés par le syndic.

Les mots “et, par exemple, par le biais d'un site Internet” au 11° paraissent inadéquats dès lors qu'il pourrait en être déduit une obligation pour le syndic de créer un site internet. L'intervenant estime préférable de supprimer cette partie de phrases.

L'article 577-8, § 4, 16°, appelle également certains commentaires. Il est évident qu'une compatibilité “claire, précise et détaillée” est de l'intérêt de tous, et tout particulièrement, des copropriétaires. La référence à un plan comptable minimum normalisé est par ailleurs un gage d'uniformité et, par conséquent, de sécurité.

Toutefois, il convient à nouveau d'avoir à l'esprit que toute prestation et/ou compétence complémentaire exigée des syndics entraînera nécessairement une majoration des honoraires mis à charge des copropriétaires.

Il ne faut par ailleurs pas perdre de vue qu'actuellement, les syndics n'ont, très généralement, pas de formation particulière en comptabilité. La maîtrise de la technique de la comptabilité en partie double entraînera donc, très généralement, des surcoûts (nécessité de formation complémentaire, recours à la sous-traitance,...).

Par ailleurs, l'intervenant estime qu'il n'est guère admissible de prévoir des obligations plus lourdes ou plus légères en termes de comptabilité selon que le syndic est professionnel ou non.

Le seul critère de distinction admissible serait la taille de la copropriété en cause (certains articles de la proposition prévoient des distinctions selon que l'immeuble en cause comprend ou non au moins vingt lots; on pourrait ici s'inspirer d'une telle solution).

– De raad van toezicht

De indieners van het wetsvoorstel stellen voor de bestaande huidige raad van beheer te vervangen door de “raad van toezicht”.

De heer Jauniaux vindt de benaming weinig opportuun, want ze heeft een negatieve connotatie.

Er wordt voorgesteld de taak van de raad van toezicht ertoe te beperken “dat de syndicus de beslissingen van de algemene vergadering naar behoren uitvoert”. Een dergelijke taak heeft zeker een bepaald voordeel, maar lijkt te beperkt. Zij dreigt de raad van toezicht bovendien een louter negatieve rol toe te bedelen, althans ten opzichte van de syndicus.

Maar dat orgaan van de mede-eigendom heeft een actievare en “positievare” rol te spelen vóór de algemene vergaderingen doorgaan en/of op het vlak van de uitvoering van de door de algemene vergadering getroffen beslissingen. Men moet immers herinneren aan het nut van dat orgaan om dossiers voor te bereiden die op de algemene vergadering aan de mede-eigenaars kunnen worden voorgelegd.

Zo kan de syndicus ook gerichte hulp nodig hebben op het moment dat de beslissingen van de algemene vergadering worden uitgevoerd.

De spreker besluit bijgevolg dat de bijstandstaak van de syndicus, die thans is toebedeeld aan de raad van beheer, een praktisch nut blijft hebben.

– De verificateur van de rekeningen

Men wil een nieuw artikel 577-8/2 invoegen, luidens welk de algemene vergadering “jaarlijks een mede-eigenaar of een daartoe erkende externe expert [...] als verificateur van de rekeningen” zou moeten aanwijzen. Dat is een interessant voorstel, maar men moet eens te meer aandacht hebben voor de kosten die een dergelijke aanwijzing voor heel veel mede-eigendommen met zich zal brengen.

– Specifieke opmerkingen

De heer Jauniaux formuleert met name de volgende opmerkingen.

1. De mogelijkheid voor iedere mede-eigenaar om de syndicus “de vragen [te] bezorgen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst” (artikel 577-6, § 1bis, *nieuw*), kan in de kaart spelen van de mede-eigenaars die de rationale en

– Le conseil de surveillance

Les signataires de la proposition de loi suggèrent de remplacer l'actuel conseil de gérance par un “conseil de surveillance”.

M. Jauniaux juge que l'appellation est peu opportune car elle a une connotation négative.

Il est proposé de limiter la mission du conseil de surveillance à “veiller à la bonne exécution par le syndic des décisions de l'assemblée générale”. Une telle mission présente assurément un certain intérêt mais paraît trop limitative. Elle présente en outre le risque de cantonner le conseil de surveillance à un rôle purement “négatif”, à tout le moins vis-à-vis du syndic.

Or, cet organe de la copropriété a un rôle davantage actif et “positif” à jouer en amont des assemblées générales et/ou au niveau de l'exécution desdites décisions prises en assemblées générales. Il faut en effet rappeler l'utilité de cet organe pour préparer des dossiers pouvant être soumis aux copropriétaires lors des assemblées générales.

De même, le syndic peut avoir besoin d'aides ponctuelles au moment de la mise en œuvre des décisions prises en assemblées générales.

L'intervenant conclut par conséquent que la mission d'assistance du syndic, actuellement dévolue au conseil de gérance, conserve une utilité pratique.

– Le vérificateur aux comptes

Il est prévu d'insérer un nouvel article 577-8/2 aux termes duquel l'assemblée générale devrait désigner “annuellement un vérificateur aux comptes, copropriétaire ou expert extérieur agréé à cette fin”. La suggestion est intéressante mais il convient, encore une fois, d'être attentif au coût qu'une telle désignation entraînera pour de très nombreuses copropriétés.

– Observations ponctuelles

M. Jauniaux formule notamment les observations suivantes:

1. La possibilité ouverte à tout copropriétaire de notifier au syndic “les questions dont il demande qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale” (article 577-6, §1^{er}bis “nouveau”), est susceptible de faire le jeu malsain des copropriétaires qui souhaitent

doeltreffende werking van de betrokken mede-eigendom de grond in willen boren.

2. Het is aangewezen een einde te maken aan de controverse over het recht van de vereniging van de mede-eigenaars om voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw in rechte op te treden, als eiser dan wel als verweerder. Artikel 10, A), van het wetsvoorstel heeft betrekking op dat knelpunt, maar dreigt het probleem niet op te lossen.

Het valt te vrezen dat de formulering “ter vrijwaring van de rechten die betrekking hebben op het gebouw, met inbegrip van de rechten die voortvloeien uit het eigendom van het onroerend goed” al te restrictief kan worden gelezen, zodat de controverse in de praktijk niet helemaal zou verdwijnen.

Voorts lijken de woorden “door middel van een beslissing genomen overeenkomstig artikel 577-6, § 6”, in het eerste lid, alsook het gehele tweede lid, niet echt opportuun te zijn. De spreker hangt immers niet de stelling aan dat het niet voorleggen van de op de algemene vergadering genomen beslissing in rechte op te treden, een grond kan zijn voor onontvankelijkheid en/of schorsing.

Bovendien lijken die zinsnede en het tweede lid overbodig te zijn in het licht van artikel 577-6, § 6, alsook van artikel 577-8, § 4, 4^o; die laatste bepaling verleent de syndicus de bevoegdheid “alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen”.

3. Het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel strekt ertoe artikel 577-8, § 1, derde lid van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen als volgt: “Het mandaat van de syndicus mag drie jaar niet te boven gaan, maar is hernieuwbaar”.

Is het opportuun de maximumtermijn van het initiële mandaat van de syndicus terug te brengen van vijf naar drie jaar? In bijna alle gevallen zal het de continuïteit, die voor een gezond mede-eigendomsbeheer toch essentieel is, ten goede komen mocht de syndicus zijn mandaat op lange termijn kunnen uitoefenen.

Voorts biedt de voorgestelde tekst geen antwoord op de controversiële vraag of de stilzwijgende verlenging van het mandaat van de syndicus al dan niet moet worden overwogen. De – in de rechtspraak en rechtsleer blijkbaar heersende – stelling dat een dergelijke stilzwijgende verlenging niet kan worden geregeld in de statuten, noch in de overeenkomst met de syndicus, vindt bij de spreker amper bijval.

“saborder” le fonctionnement rationnel et efficace de la copropriété en cause.

2. Il serait bon de mettre un terme à la controverse concernant le droit d'agir (en demande et en défense) de l'association des copropriétaires pour tout ce qui concerne les parties communes de l'immeuble. L'article 10, A), de la proposition de loi qui concerne cette problématique risque toutefois de ne pas résoudre les problèmes.

D'une part, il est à craindre que la formulation “en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, en ce compris les droits qui découlent de la propriété du bien immobilier” puisse faire l'objet d'interprétations trop restrictives de sorte que la controverse ne serait pas pleinement vidée dans la pratique.

D'autre part, les mots “et ce moyennant une décision prise conformément à l'article 577-6, § 6” à l'alinéa 1^{er} et l'alinéa 2, dans son ensemble ne paraissent guère opportuns (l'intervenant n'est en effet pas un partisan de la thèse selon laquelle un argument d'irrecevabilité et/ou de surséance pourrait être déduit de la non-production de la décision prise en assemblée générale d'agir judiciairement).

En outre, ce bout de phrase et ce second alinéa paraissent redondants par rapport à l'article 577-6, § 6, et à l'article 577-8, § 4, 4^o, (cette dernière disposition donnant pouvoir au syndic “d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire”).

3. La proposition de loi à l'examen prévoit de modifier comme suit l'article 577-8, § 1^{er}, alinéa 3 du Code civil: “En aucun cas, le mandat initial du syndic ne peut excéder trois ans; mais il est renouvelable annuellement.”.

Est-il opportuun de réduire de cinq à trois ans la durée maximale du mandat initial du syndic? Il semble au contraire que, dans la très grande majorité des cas, permettre au syndic de s'installer dans la durée est un gage de continuité, élément essentiel à une saine gestion d'une copropriété.

D'autre part, le texte proposé ne clarifie pas la controverse quant à savoir si la tacite reconduction du syndic dans ses fonctions est envisageable ou non. L'intervenant n'est guère convaincu par la thèse (apparemment majoritaire en doctrine et jurisprudence) selon laquelle pareille tacite reconduction ne pourrait être organisée ni dans les statuts, ni dans le contrat de syndic.

De spreker verwijst naar de argumentatie in een van zijn bijdragen (*“Le syndic et le conseil de gérance”*, in *“La copropriété par appartements”*, Die Keure, 2008, blz. 199-200) om aan te tonen dat er geen juridische of praktische bezwaren bestaan om erin te voorzien dat een mechanisme van stilziggende verlenging van het mandaat van syndicus is toegestaan. Mocht de commissie dezelfde mening zijn toegedaan, dan mag het wetsvoorstel terzake niets aan duidelijkheid te wensen overlaten.

– Slotbeschouwingen

Het wetsvoorstel bevat ontegensprekelijk positieve punten, maar de parlementsleden moeten zich bewust zijn van de grenzen van hun werk. De mede-eigendoms wetgeving wordt dag na dag door duizenden mede-eigendommen in België in de praktijk gebracht. Of de thans besproken hervorming van de wetgeving kans op slagen heeft, hangt bijgevolg niet alleen af van de kwaliteit van het werk van de parlementsleden, maar ook – en vooral – van wat de mede-eigenaars er in de praktijk mee doen.

In het licht van die belangrijke werkelijkheid vraagt de heer Jauniaux dat de wetgever niet alles tot in de puntjes zou willen regelen. Gelet op de complexiteit en de diversiteit van de menselijke aard zou een dergelijke poging immers tot mislukken gedoemd zijn. Voorts mag men niet vergeten dat de hervorming van 1994 nu helemaal “verteerd” is door al wie beroepshalve betrokken is (mede-eigenaars, syndici, advocaten, magistraten, notarissen enzovoort), en dat het geen zin heeft alles opnieuw overhoop te halen als men de bestaande verworvenheden niet wil verliezen.

5. Uiteenzetting van door de heer Dirk Meulemans, Directeur Studiecentrum Vastgoedrecht en Financieel Recht aan de KU Brussel

De heer Dirk Meulemans is van mening dat het de plicht is van iedere mede-eigenaar om zijn bijdrage te betalen. Hij is voorstander van een voorrecht ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars betreffende de niet-betaalde gemeenschappelijke kosten en staat ook gunstig ten opzichte van de delegatie van huurgelden.

De spreker stelt dat de regeling van de verjarings-termijn in de wet moet worden opgenomen. Wanneer verjaren de kosten van de bijdrage in de gemeenschappelijke delen? Volgens artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek verjaren huurgelden, interesten van geleende sommen en al wat betaalbaar is bij het jaar na verloop van 5 jaar. Een zelfde verjaringstermijn lijkt de spreker ook billijk voor de bijdragen van de mede-eigenaars. Het

Se référant aux arguments développés dans une de ses contributions (*“Le syndic et le conseil de gérance”*, in *“La copropriété par appartements”*, La Charte, 2008, pages 199-200), l'intervenant estime que, tant sur le plan juridique qu'au niveau de la pratique, rien ne s'oppose à prévoir la licéité d'un mécanisme de reconduction tacite des mandats de syndic. Si la commission suit ce raisonnement, il conviendrait que cela ressorte clairement du texte de la proposition de loi.

– Considérations finales

La proposition de loi contient assurément des progrès non négligeables mais les parlementaires doivent être conscients des limites de leur travail. En effet, la législation en matière de copropriété se vit, au jour le jour, au sein des milliers de copropriétés situées en Belgique. La réussite de la réforme législative actuellement en discussion ne dépendra en conséquence pas uniquement de la qualité du travail des parlementaires mais également (voire principalement) de ce que les copropriétaires en feront dans la pratique.

Face à cette réalité première, M. Jauniaux invite le législateur à ne pas chercher à tout régir dès lors qu'une telle tentative serait nécessairement vouée à l'échec eu égard à la complexité et à la diversité de la nature humaine. Il faut par ailleurs ne pas perdre de vue que la réforme de 1994 est à présent bien “digérée” par les praticiens (copropriétaires, syndics, avocats, magistrats, notaires,...) et qu'il convient d'éviter de tout révolutionner à nouveau, sous peine de perdre ces précieux acquis.

5. Intervention de M. Dirk Meulemans, Directeur du Studiecentrum Vastgoedrecht en Financieel Recht à la KU Brussel

M. Dirk Meulemans estime que tout copropriétaire a le devoir de payer sa quote-part. Il est favorable à un privilège au profit de l'association des copropriétaires en ce qui concerne les frais communs non payés et est également favorable à la délégation des loyers.

L'orateur déclare que la réglementation relative au délai de prescription doit être insérée dans la loi. Quand les frais de la quote-part dans les parties communes se prescrivent-ils? En vertu de l'article 2277 du Code civil, les loyers, les intérêts des sommes prêtées et tout ce qui est payable par année se prescrivent par cinq ans. Il semble équitable à l'orateur de prévoir un même délai de prescription pour les quotes-parts des copropriétaires.

voorrecht kan aan die verjaringstermijn gekoppeld worden. Aangezien de schulden op een bepaald boekjaar betrekking hebben, is het beter dat de afbakening ervan naar het boekjaar toe gebeurt en niet naar het kalenderjaar, omdat in een vereniging van mede-eigenaars het jaar niet noodzakelijk samenvalt met het kalenderjaar.

Voor delegatie van huurgelden is het wenselijk dat er een regeling wordt ingevoerd over de verdeling van de gemeenschappelijke kosten tussen verhuurder en huurder. Op dit moment bestaat er, noch in de wet mede-eigendom, noch in het huurrecht een wettelijke regeling omtrent de gemeenschappelijke lasten. Welke lasten moeten door de eigenaar en welke lasten door de huurder worden gedragen? Voor de vereniging van mede-eigenaars is de eigenaar de schuldenaar, maar in de relatie tussen de eigenaar en zijn huurder zijn geen wettelijke voorschriften.

Wat de groepen gebouwen betreft, is de spreker voorstander van de oprichting van een subrechtspersoon, waarbij per entiteit een algemene vergadering kan worden gehouden waarin men zich uitspreekt over wat dat gebouw aanbelangt en waarbij de overkoepelende rechtspersoon zich enkel moet uitspreken over wat gemeenschappelijk is aan alle gebouwen van de groep.

De spreker dringt aan op het invoeren van boekhoudkundige regels voor alle appartementsgebouwen, ook de kleinere. Als men echter een onderscheid wil maken tussen verschillende gebouwen, dan moet als criterium daarvoor het aantal kavels gelden en niet de hoedanigheid van syndicus. Een groot appartementsgebouw dat door een mede-eigenaar wordt beheerd, moet toch aan de regels voor grote gebouwen worden onderworpen.

De regels van de boekhouding kunnen beter in een koninklijk besluit of ministerieel besluit geregeld worden. Een boekhouding is nu eenmaal voor verandering vatbaar en men moet voorkomen dat de wet bij elke evolutie moet worden aangepast.

De spreker is voorstander van het opstellen van een jaarbegroting.

De termijn van bewaring van boekhoudkundige stukken is in het gemeen boekhoudrecht en in de btw uniform op 7 jaar gebracht. Inzake mede-eigendom is er op dit moment geen bewaringstermijn. De algemene termijn van 7 jaar voor alle administratieve stukken van de syndicus is ook hier passend.

Le privilège peut être lié à ce délai de prescription. Étant donné que les dettes concernent un exercice particulier, il est préférable de les délimiter sur la base de l'exercice comptable et non sur celle de l'année civile, parce que, dans une association de copropriétaires, l'année ne correspond pas nécessairement à l'année civile.

En ce qui concerne la délégation des loyers, il est souhaitable d'instaurer une réglementation relative à la répartition des frais communs entre bailleur et locataire. En ce moment, il n'existe pas de réglementation légale concernant les charges communes, ni dans la loi relative à la copropriété, ni dans le droit locatif. Quelles charges doivent être supportées par le propriétaire et quelles charges doivent être supportées par le locataire? Pour l'association des copropriétaires, le propriétaire est le débiteur, mais il n'y a pas de prescriptions légales concernant la relation entre le propriétaire et son locataire.

En ce qui concerne les groupes d'immeubles, l'intervenant est favorable à la création d'une sous-personne morale, dans le cadre de laquelle on peut tenir, par entité, une assemblée générale où l'on se prononce sur tout ce qui concerne cet immeuble particulier, et dans le cadre de laquelle la personne morale faïtière doit uniquement se prononcer sur ce qui est commun à tous les immeubles du groupe.

L'orateur insiste pour que l'on instaure des règles comptables pour tous les immeubles à appartements, également les plus petits. Si l'on souhaite cependant établir une distinction entre différents immeubles, il convient d'utiliser le critère du nombre de lots et non de la nature du syndic. Un grand immeuble à appartements géré par un copropriétaire doit tout de même être soumis aux règles relatives aux grands immeubles.

Il est préférable de fixer les règles comptables dans un arrêté royal ou un arrêté ministériel. Une comptabilité est, par nature, susceptible de modifications et il faut éviter de devoir adapter la loi à chaque évolution.

L'orateur est favorable à l'élaboration d'un budget annuel.

Le délai de conservation des documents comptables a été uniformément porté à 7 ans dans le droit comptable commun et dans le droit relatif à la TVA. Pour le moment, il n'y a pas de délai de conservation en matière de copropriété. Le délai général de 7 ans pour tous les documents administratifs du syndic serait également approprié en l'occurrence.

Om te voorkomen dat de koper er toe gedwongen wordt boven de koopprijs een substantieel bedrag te betalen en zo zijn financiële mogelijkheden te overschrijden, voldoet de huidige regeling (artikel 577-11 BW) voor de verkoop van een appartement niet. De informatie wordt door de notaris immers pas ingewonnen bij de voorbereiding van de notariële verkoopakte, terwijl in ons recht een koop tot stand komt bij de ondertekening van een compromis. De informatie moet bijgevolg vóór de compromis worden ingewonnen. Men zou ook een sanctie moeten voorzien indien de compromis getekend wordt zonder dat informatie ter beschikking van de koper werd gesteld. De spreker is voorstander van een verzakingsrecht voor de koper binnen een bepaalde termijn, wanneer hij de informatie niet heeft gekregen. Hij kan dan afzien van de verkoop indien de kosten die hem ten laste vallen een bepaald percentage van de verkoopprijs overschrijden.

De spreker is het er niet mee eens dat de kosten voor de informatie die de syndicus aan de notaris moet bezorgen, gedragen wordt door de vereniging van mede-eigenaars. Hoewel het Hof van Cassatie zich daarover heeft uitgesproken, is de spreker van mening dat de kosten ten laste van de koper moeten vallen, gezien hij de begunstigde is van die informatie.

De vereiste om een aangetekende brief te sturen voor de oproeping van de algemene vergadering is lovenswaardig voor de rechtszekerheid, maar is kostelijk. Is het niet voldoende alleen bij betwistingen een aangetekend schrijven te sturen?

Wat de nota betreft, waarin een aantal bedenkingen kunnen worden geformuleerd en die door de mede-eigenaars na de algemene vergadering kan worden overgemaakt, is het tijdstip fout. Het is beter de nota voor te bereiden vóór de algemene vergadering. Goede ideeën moeten kunnen besproken worden.

De spreker is voorstander van een beperking op het aantal volmachten dat één persoon mag verzamelen. Deze beperking kan beter in de statuten worden voorzien.

De regel van minimum drie prijsoffertes is enkel nuttig voor belangrijke uitgaven. Het bedrag waarboven verschillende offertes moeten worden ingewonnen kan per KB worden vastgelegd.

Wat het inzagerecht betreft, moet er rekening gehouden worden met het feit dat een mede-eigenaar een tegengesteld belang kan hebben met de vereniging. Wanneer hij dan toch alles kan inkijken, houdt dat een risico in. Het inzagerecht kan ook een probleem vormen voor de privacy. Wanneer bepaalde mede-eigenaars

La réglementation actuelle (article 577-11 du Code civil) concernant la vente d'un appartement ne suffit pas pour éviter que l'acheteur soit obligé de payer un montant substantiel en plus du prix de vente, et de dépasser ainsi ses possibilités financières. En effet, les informations ne sont recueillies par le notaire qu'au moment de la préparation de l'acte de vente notarial, alors que, dans notre droit, une vente se conclut au moment de la signature d'un compromis. Les informations doivent donc être obtenues avant le compromis. Il conviendrait de prévoir une sanction lorsque le compromis est signé sans que les informations aient été mises à la disposition de l'acheteur. L'orateur est favorable à un droit de renonciation pour l'acheteur dans un certain délai s'il n'a pas reçu les informations. Il peut alors renoncer à l'achat si les frais qui lui incombent dépassent un certain pourcentage du prix de vente.

L'orateur ne souscrit pas au fait que les frais liés à la transmission obligatoire des informations au notaire par le syndic soient supportés par l'association des copropriétaires. Bien que la Cour de cassation se soit prononcée sur ce point, l'orateur estime que les frais doivent être supportés par l'acheteur, étant donné qu'il est le bénéficiaire de ces informations.

Si l'exigence d'envoyer une lettre recommandée pour la convocation à l'assemblée générale est louable dans une optique de sécurité juridique, elle est coûteuse. Ne suffirait-il pas de n'envoyer par recommandé que les contestations?

En ce qui concerne la note au sujet de laquelle les copropriétaires peuvent formuler une série de réserves et les transmettre après l'assemblée générale, il y a une erreur de chronologie. Il est préférable de préparer la note avant l'assemblée générale. Les bonnes idées doivent pouvoir y être discutées.

L'intervenant est favorable à une limitation du nombre de procurations qu'une même personne peut réunir, l'idéal étant de prévoir cette limitation dans les statuts.

La règle des trois devis minimum n'est utile que pour les dépenses importantes. Le montant au-delà duquel plusieurs devis doivent être recueillis peut être fixé par arrêté royal.

En ce qui concerne le droit de consultation, il faut tenir compte du fait qu'un copropriétaire peut avoir un intérêt contraire à l'association. Le fait de lui laisser libre accès à tous les documents n'est donc pas sans risque. Le droit de consultation peut aussi poser problème en matière de respect de la vie privée. Si certains copro-

bijvoorbeeld financiële problemen hebben en deze informatie aan de syndicus gemeld hebben, is het misschien niet nodig dat de mede-eigenaars daarmee in verband alle stukken kunnen inkijken.

De spreker onderschrijft de mening van de andere sprekers omtrent de onthoudingen die niet als ja-stemmen kunnen worden beschouwd.

De spreker is voorstander van het zoeken naar aansluiting bij de regels van het vennootschapsrecht. Waarom proberen alles opnieuw uit te vinden, terwijl er al heel wat regels bestaan over hoe een algemene vergadering moet functioneren?

De spreker is het niet eens met de geopperde naamverandering van "Raad van beheer" naar "Raad van toezicht", gezien de raad twee taken heeft: een toezichts- en een adviesfunctie.

De spreker pleit voor het invoeren van een wettelijke facultatieve regeling voor de commissarisfunctie in grote gebouwen met groot werk- en reservekapitaal en belangrijke uitgaven. Het zou wenselijk zijn de mogelijkheid te voorzien om een commissarisfunctie in te voeren. Een advocaat, notaris of gerechtsdeskundige kunnen deze functie trouwens even goed vervullen als een bedrijfsrevisor.

Over de vereffening staat nu een verwijzing naar de oude vennootschappenwet. De spreker vindt het niet wenselijk dat er een nieuwe verwijzing komt naar het Wetboek van vennootschappen. De regels voor de vereffening die nodig zijn, kunnen beter hier in de wet geregeld worden.

De spreker stelt dat het niet noodzakelijk is de benoeming van de syndicus te publiceren in het *Belgisch Staatsblad*. Opname in de kruispuntbank voor ondernemingen is een mogelijkheid. Het houden van een dossier van de vereniging waarin de benoeming van de syndicus bewaard wordt, is eveneens een goede optie.

De spreker is van mening dat de beperking van de duur van het mandaat van de syndicus tot drie jaar slecht is voor de continuïteit van het beheer. De vijf jaar die nu in de wet staat is een evenwichtige periode. De syndicus mag volgens de wet contracten sluiten voor de duur van zijn mandaat. Voor contracten die langer duren dan drie jaar zou men dan elke keer weer naar de algemene vergadering moeten.

De spreker waarschuwt tegen clausules van hoofdelijkheid in contracten van verenigingen van mede-eigenaars. De wet stelt terecht dat het om een vereniging gaat met onbeperkte aansprakelijkheid van de leden

priétaires ont, par exemple, des problèmes financiers et qu'ils ont signalé cette information au syndic, il n'est peut-être pas nécessaire que les copropriétaires puissent avoir accès à tous les documents y afférents.

L'orateur souscrit à l'opinion des autres intervenants en ce qui concerne les abstentions qui ne pourraient pas être considérées comme des votes favorables.

L'orateur préconise de rechercher des correspondances avec les règles du droit des sociétés. Pourquoi essayer de tout réinventer, alors qu'il existe déjà de nombreuses règles en ce qui concerne le fonctionnement d'une assemblée générale?

L'orateur n'adhère pas au changement de dénomination proposé, le "Conseil de gérance" devenant "Conseil de surveillance", car la mission du Conseil est double: il a une fonction de surveillance et d'avis.

L'orateur plaide pour que l'on instaure un règlement légal facultatif pour la fonction de commissaire dans de grands bâtiments dont les fonds de roulement et de réserve sont substantiels et les dépenses importantes. Il serait souhaitable de prévoir la possibilité d'instaurer une fonction de commissaire. Un avocat, un notaire ou un expert judiciaire pourrait d'ailleurs tout aussi bien remplir cette fonction qu'un réviseur d'entreprises.

En ce qui concerne la liquidation, il est actuellement renvoyé aux anciennes lois sur les sociétés. Selon l'orateur, un nouveau renvoi au Code des sociétés n'est pas souhaitable. Il est préférable d'inscrire les règles nécessaires relatives à la liquidation dans la loi proposée.

L'orateur estime qu'il n'est pas nécessaire de publier la nomination du syndic au *Moniteur belge*. Une mention dans la Banque-carrefour des entreprises est une possibilité. Une autre bonne option consiste dans la tenue d'un dossier de l'association dans lequel la nomination du syndic est conservée.

L'orateur considère que limiter la durée du mandat du syndic à trois ans nuit à la continuité de la gestion. La durée de cinq ans actuellement prévue dans la loi est une période équilibrée. Conformément à la loi, le syndic peut conclure des contrats pour la durée de son mandat. Pour les contrats dont la durée est supérieure à trois ans, il faudrait alors s'adresser chaque fois à l'assemblée générale.

L'orateur met en garde contre les clauses de solidarité dans le cadre de contrats d'associations de copropriétaires. La loi considère, à juste titre, qu'il s'agit d'une association à responsabilité illimitée de ses membres mais

maar per mede-eigenaar slechts beperkt tot zijn quotiteiten. Sommige contractanten proberen daar een clause van hoofdelijke gehoudenheid in te krijgen. Dat moet met eenparigheid van stemmen worden goedgekeurd. Het houdt in dat één eigenaar kan opdraaien voor alle kosten. Sommige eigenaars beseffen niet wat hoofdelijkheid inhoudt. De spreker pleit voor een wettelijk verbod.

6. Uiteenzetting van de heer Marc André (voorzitter van het NICM), de heer Roger Tafotie, mevrouw Veerle Puttemans en de heer Pascal Tefengang (juridische dienst van het NICM)

De heer Marc André, voorzitter van het NICM, herinnert eraan dat de vzw NICM eind 2000 werd opgericht door een groep van mede-eigenaars, die zich gegroepeerd hebben rond één doelstelling: hun ervaringen rond de mede-eigendom te delen met andere mede-eigenaars, teneinde het beheer ervan te verbeteren.

Sinds de oprichting van het NICM werd vastgesteld dat de wet bepaalde grijze zones bevat, die herhaaldelijk terug komen tijdens informatieverstrekking en tussenkomsten op het terrein (bv. onduidelijke boekhouding).

De leden hebben een gedetailleerde tekst ontvangen, met daarin een reeks commentaren en opmerkingen over de bepalingen van het wetsvoorstel.

– Een boekhoudkundige regelgeving is onontbeerlijk (door Roger Tafotie – juridische dienst van het NICM)

Verschillende feitelijke argumenten tonen de noodzaak aan van een efficiënte boekhoudkundige regelgeving. Er is immers almaar meer sprake van mede-eigendom en financieel staat er kolossaal veel op het spel. Bovendien heeft ruim de helft van de betwistingen waarmee het NICM te maken krijgt, betrekking op het financieel beheer van de mede-eigendommen.

Heel wat landen (Nederland, het Groothertogdom Luxemburg, Engeland, Duitsland en Frankrijk) al min of meer precieze boekhoudregels opgelegd die van toepassing zijn op het beheer van de mede-eigendommen.

Volgens het NICM vormt een duidelijke en precieze boekhoudkundige regelgeving veruit de beste manier om de met dit wetsvoorstel beoogde transparantie waar te maken, tenminste wat het financieel beheer van de mede-eigendom betreft. Bovendien zal een eenvormige boekhoudkundige regelgeving er *in fine* tot leiden dat de jaarrekeningen van de mede-eigendommen met

néanmoins limitée, par copropriétaire, aux quotités de ce dernier. Certains contractants tentent alors d'insérer une clause d'obligation solidaire. Cette insertion doit être approuvée à l'unanimité des voix. En vertu de cette clause, un seul propriétaire peut être tenu de supporter l'ensemble des frais. Certains propriétaires ne mesurent pas les implications de cette solidarité. L'orateur est favorable à une interdiction légale.

6. Intervention de M. Marc André, président, et M. Roger Tafotie, Mme Veerle Puttemans, M. Pascal Tefengang, service juridique (asbl CNIC)

M. Marc André, président du CNIC, rappelle que l'asbl CNIC a été créée fin 2000 par un groupe de copropriétaires qui s'étaient fixé un objectif commun: partager leurs expériences en matière de copropriété avec d'autres copropriétaires, afin d'en améliorer la gestion.

Depuis sa création, le CNIC a constaté que la loi présentait certaines zones d'ombre, qui sont régulièrement évoquées dans le cadre de l'information et des interventions sur le terrain (p. ex. le manque de clarté de la comptabilité).

Une contribution écrite détaillée, reprenant une série de commentaires et de remarques sur les dispositions de la proposition de loi, a été mise à la disposition des membres.

– Nécessité d'une réglementation comptable (par Roger Tafotie — service juridique du CNIC)

Plusieurs arguments de fait démontrent la nécessité d'une réglementation comptable adéquate. La copropriété occupe en effet une place de plus en plus importante et les enjeux financiers en présence sont colossaux. Par ailleurs, plus de la moitié des litiges dont a à connaître le CNIC ont trait à la gestion financière des copropriétés.

De nombreux pays (Pays-Bas, Grand Duché du Luxembourg, Angleterre, Allemagne, et France) ont imposé des règles comptables plus au moins précises en ce qui concerne la gestion des copropriétés.

De l'avis du CNIC, une réglementation comptable claire et précise constitue, de loin, le meilleur moyen d'atteindre l'objectif de transparence que poursuit la proposition de loi, du moins en ce qui concerne la gestion financière des copropriétés. Une réglementation comptable unique conduira en outre *in fine* à une comparabilité des états financiers des copropriétés,

elkaar kunnen worden vergeleken, waardoor er tussen de syndici een gezonde concurrentie zal ontstaan.

Een boekhoudkundige regelgeving zou tevens de garantie inhouden dat de mede-eigenaars worden geïnformeerd en worden beschermd tegen alle vormen van misbruik (bijvoorbeeld: een syndicus die geheime commissielonen ontvangt). Ter illustratie: met een dubbele boekhouding kan op elk tijdstip op objectieve wijze worden nagegaan wat de activa van de vereniging van mede-eigenaars precies inhouden; niet alleen geeft een dergelijke boekhouding meer inzicht in het waarom van de verrichtingen en maakt ze die makkelijker controleerbaar, maar voorts kan aldus ook een optimaal beheer worden gegarandeerd. Niets verhindert overigens de wetgever verder te gaan en bepaalde syndici te verplichten een analytische boekhouding te voeren en de budgettaire toestand van de mede-eigendom permanent te volgen.

Het NIMC vindt ook dat een boekhoudkundige regelgeving de mede-eigenaars kan sensibiliseren omtrent de verplichtingen en de beperkingen die uit die vorm van collectieve eigendom voortvloeien.

Een dergelijke regelgeving kan tot meer professionaliteit leiden bij de syndici, waardoor zij in de ogen van de mede-eigenaars en het grote publiek geloofwaardiger worden. Wel moet die regelgeving worden aangevuld met een systeem van interne controle (via de raad van beheer), ja zelfs een systeem van externe controle (via een bedrijfsrevisor).

Niettemin valt te verwachten dat sommige syndici honorariumsupplementen zullen proberen te vergoelijken met het argument dat een boekhoudkundige regelgeving het beheer van de mede-eigendom complexer zal maken en de werklast zal doen toenemen. Het NIMC kan een dergelijke, misleidende redenatie niet goedkeuren en verbindt zich ertoe de mede-eigenaars daartegen te waarschuwen.

Een precieze boekhouding houdt ook een aantal voordelen in voor derden, inzonderheid voor de eventuele kopers van appartementen in mede-eigendom. Een toekomstige koper moet kunnen weten welke financiële verplichtingen en gemeenschappelijke kosten momenteel en in de toekomst op de mede-eigendom (zullen) wegen. In dat verband volstaat volgens het NIMC de wettelijke termijn van vijftien dagen waarbinnen de syndicus de notaris, bij aankoop van een kavel, een overzicht van de schulden moet bezorgen: een precieze boekhoudkundige regelgeving zal immers de snelle opmaak van dat overzicht mogelijk maken.

laquelle sera de nature à induire une saine concurrence entre les syndics.

Une réglementation comptable permettrait également de garantir l'information et la protection des copropriétaires contre toutes sortes d'abus (par exemple, les commissions occultes perçues par le syndic). À titre d'illustration, une comptabilité en partie double permet, d'une manière objective, motivée et contrôlable, de vérifier à tout moment la consistance du patrimoine de l'association des copropriétaires et d'en assurer une gestion optimale. Rien n'empêche d'ailleurs le législateur d'aller plus loin en imposant à certains syndics le recours à une comptabilité analytique ainsi qu'un suivi budgétaire permanent de la copropriété.

Le CNIC est également d'avis qu'une réglementation comptable permettra de sensibiliser les copropriétaires aux obligations et contraintes qui découlent de cette forme de propriété collective.

Pareille réglementation comptable est susceptible de renforcer le professionnalisme des syndics et de renforcer la crédibilité de ces derniers aux yeux des copropriétaires et du public en général. Elle doit toutefois être complétée par un système de contrôle interne (via le conseil de gérance), voire externe (via un réviseurs d'entreprise).

Il faut toutefois s'attendre à ce que, pour justifier des honoraires supplémentaires, certains syndics tentent de faire croire qu'une réglementation comptable augmentera la complexité de la gestion de la copropriété et entraînera un surcroît de travail. Le CNIC ne peut cautionner pareil stratagème et s'engage à mettre en garde les copropriétaires à ce sujet.

La tenue d'une comptabilité précise présente également des avantages pour les tiers, en particulier pour les éventuels acquéreurs d'appartements en copropriété. Un futur acquéreur doit pouvoir connaître l'importance des obligations financières et des charges communes actuelles et futures. À cet égard, le CNIC estime que le délai de quinze jours, imparti par la loi, au syndic pour communiquer au notaire le relevé des dettes en cas d'acquisition d'un lot est suffisant, dès lors qu'une réglementation comptable précise permettra la constitution rapide de ce relevé.

In verband met de keuze voor een passende boekhoudkundige regelgeving acht het NICM het Franse systeem te complex; bovendien bevat dat systeem geen vereenvoudigde regeling voor de kleine mede-eigendommen. Om die reden is het NICM van mening dat de boekhoudregels die van toepassing zijn op de vzw's, een ideaal referentiekader kunnen zijn. De wetgever zou de syndici, net als de vzw's, boekhoudkundige verplichtingen kunnen opleggen die variëren naar gelang van de omvang van de mede-eigendom.

Alle verenigingen van mede-eigenaars zouden dan een vereenvoudigde boekhouding moeten voeren waarvan niet mag worden afgeweken en waarvan de criteria bij wet of bij koninklijk besluit zouden worden vastgesteld. Teneinde de daarvoor vereiste omvang van de mede-eigendom te bepalen, zou kunnen worden gewerkt met criteria als het aantal appartementen, het bedrijfskapitaal, (zo nodig) de som van het bedrijfs- en het reservekapitaal, het totale balansbedrag of nog de door de verzekeraar aangegeven waarde van het pand. De mede-eigendommen die uit x aantal appartementen bestaan (aantal nader te bepalen), die op de datum van de afsluiting van het boekjaar een bepaald bedrag zouden bereiken (x euro bedrijfskapitaal, eventueel vermeerderd met x euro reservekapitaal en/of x euro op de balans) zouden dan kunnen worden aangemerkt als grote of zeer grote verenigingen van mede-eigenaren en zouden hun boekhouding of hun jaarrekeningen moeten voeren c.q. bijhouden overeenkomstig de bepalingen van de wet van 17 juli 1975 met betrekking tot de boekhouding van de ondernemingen.

Een nog grotere transparantie kan volgens het NICM worden verkregen door alle verenigingen van mede-eigenaars te verplichten jaarlijks bij een bestaande of op te richten instantie hun jaarrekeningen, alsook een opgaaf van de activa van de vereniging, in te dienen.

— De syndicus (mevrouw Veerle Puttemans, juridische dienst NICM)

Een syndicus is geen beheerder van het gebouw, maar krijgt van de algemene vergadering van mede-eigenaars een mandaat om de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en aldus de vereniging, en dus niet het gebouw, te beheren.

Het wetsvoorstel bepaalt dat het mandaat van de syndicus de termijn van drie jaar niet kan overschrijven maar dat het jaarlijks kan worden hernieuwd. De tekst lijkt te bepalen dat enkel het initiële mandaat niet langer mag zijn dan drie jaar. Het is evident dat deze bepaling van dwingend recht is en contracten van een langere duur, automatisch worden teruggebracht tot drie jaar.

En ce qui concerne le choix d'une réglementation comptable adéquate, le CNIC juge que le système français pêche par une très grande complexité et par l'absence d'un régime simplifié pour les petites copropriétés. Pour cette raison, il lui paraît que la réglementation comptable des ASBL pourrait constituer le cadre de référence idéal. Le législateur pourrait soumettre les syndics, comme les ASBL, à des obligations comptables dont l'intensité varie en fonction de la taille de la copropriété.

Toute association de copropriétaires pourrait donc être soumise à une comptabilité simplifiée obligatoire et incontournable, dont les critères seraient précisés dans la loi ou dans un arrêté royal. Afin de déterminer la taille de la copropriété, l'on pourrait se fonder sur des critères tels le nombre d'appartements, le montant en fonds de roulement et (le cas échéant) en fonds de réserve cumulés, le montant pour le total du bilan ou encore la valeur déclarée du bien à l'assureur. En conséquence, les copropriétés composées d'un certain nombre d'appartements (à préciser), et qui atteindraient, à la date de clôture de l'exercice social, certains chiffres (tel montant en fonds de roulement et en fonds de réserve cumulés et/ou tel montant pour le total du bilan) pourront être qualifiées de grandes ou très grandes associations de copropriétaires et devront dès lors tenir leur comptabilité et établir leurs comptes annuels conformément aux dispositions de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité des entreprises.

Afin de renforcer encore plus la transparence, le CNIC indique qu'on pourrait imaginer que le législateur impose à toutes les associations de copropriétaires l'obligation de déposer annuellement auprès d'un organisme existant ou à créer leurs comptes annuels ainsi qu'un état du patrimoine de l'association.

— Le syndic (Mme Veerle Puttemans, service juridique CNIC)

Le syndic n'est pas un gestionnaire du bâtiment, mais est mandaté par l'assemblée générale des copropriétaires pour mettre en œuvre les décisions de l'assemblée générale et dès lors gérer l'assemblée, mais non le bâtiment.

La proposition de loi prévoit que le mandat initial du syndic ne peut excéder trois ans, mais qu'il est renouvelable annuellement. Le texte semble indiquer que seul le mandat initial ne peut excéder trois ans. Il est évident que cette disposition est impérative et que les contrats d'une durée supérieure sont automatiquement ramenés à trois ans.

Nog beter zou zijn om de contracten te beperken tot één jaar en de bevestiging ervan jaarlijks voor te leggen aan de algemene vergadering. Op die manier wordt de mede-eigenaars voldoende garantie geboden dat het mandaat van de syndicus jaarlijks zal ter sprake komen op de algemene vergadering. Teneinde alle misverstanden te vermijden, dient de wet uitdrukkelijk te vermelden dat de hernieuwing niet stilzwijgend gebeurt, maar door middel van een beslissing van de algemene vergadering.

Desbetreffende kan ook verwezen worden naar het Franse systeem waarbij de syndicus jaarlijks aan de oproeping van de algemene vergadering een detail dient toe te voegen van de verschillende vergoedingen die hij heeft gekregen.

Elke zweem van partijdigheid of belangenvermenging in hoofde van de syndicus dient uitgesloten te worden. Zo is het aangewezen dat de syndicus van een vereniging van mede-eigenaars niet tegelijkertijd optreedt als rentmeester voor één of meerdere appartementen in het gebouw. In dat geval laat de syndicus op vraag van de eigenaar van het appartement de huurder de lasten betalen van de mede-eigendom. Bij niet-betaling door de huurder van deze lasten, dient de syndicus de mede-eigenaar – die tevens zijn contractant is in het kader van het rentmeesterschap – aan te spreken voor de betaling van deze lasten.

Alhoewel cruciaal, vereist de wet geen schriftelijke overeenkomst tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars. Nochtans kan een overeenkomst op papier heel wat discussies uitsluiten en betwistingen voorkomen.

Deze overeenkomst dient minstens de volgende elementen te bevatten: de duur van het mandaat, een duidelijke omschrijving van de taken van de syndicus, de beheersvergoeding, de bijkomende kosten die zullen aangerekend worden, welke prestaties tot de normale beheersvergoeding behoren, welke prestaties dienen aanzien te worden als uitzonderlijk en welke vergoeding hiervoor kan gevraagd worden, de gegevens betreffende de verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus.

Het wetsontwerp wijzigt art.577-8, § 7, van het Burgerlijk Wetboek niet. Nochtans is er ook hier heel wat onduidelijkheid. Zo vermeldt de wet niet duidelijk hoe de procedure dient opgestart te worden. Algemeen wordt aangenomen dat dit dient te gebeuren bij verzoekschrift. Stelt zich de vraag of dit verzoekschrift eenzijdig dan wel tegensprekelijk is. Zo het eenzijdig verzoekschrift zou zijn, worden de partijen niet opgeroepen en neemt de vrederechter een beslissing waartegen nadien

Il serait encore préférable de limiter les contrats à un an et de soumettre chaque année leur confirmation à l'assemblée générale. De cette façon, les copropriétaires disposent d'une garantie suffisante que le mandat du syndic figurera chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Afin d'éviter tout malentendu, la loi doit prévoir explicitement que le renouvellement ne peut être tacite, mais requiert une décision de l'assemblée générale.

Il peut, à cet égard, être renvoyé au système français qui prévoit que, chaque année, le syndic joint un détail des différentes indemnités perçues à la convocation à l'assemblée générale.

Il s'impose d'exclure toute trace de partialité ou de confusion d'intérêts dans le chef du syndic. Ainsi est-il souhaitable que le syndic d'une association de copropriétaires ne soit pas simultanément gérant d'un ou plusieurs appartements de l'immeuble. Dans ce cas, à la demande du propriétaire de l'appartement, le syndic fait payer les charges de la copropriété au locataire. À défaut de paiement de ces charges par le locataire, le syndic doit en réclamer le paiement au copropriétaire — qui est également son contractant dans le cadre de la gérance.

En dépit de son importance cruciale, la loi n'impose pas de contrat écrit entre le syndic et l'association des copropriétaires. Pourtant, un contrat écrit peut exclure de nombreuses discussions et prévenir des contestations.

Ce contrat doit au moins contenir les éléments suivants: la durée du mandat, une description précise des tâches du syndic, l'indemnité de gestion, les frais complémentaires qui seront facturés, les prestations relevant de l'indemnité de gestion normale, les prestations devant être considérées comme exceptionnelles et l'indemnité à laquelle elles peuvent donner lieu et les données relatives à l'assurance couvrant la responsabilité civile du syndic.

Le projet de loi ne modifie pas l'article 577-8, § 7, du Code civil, alors qu'il règne également une grande confusion en la matière. C'est ainsi que la loi ne précise pas la manière dont la procédure doit être entamée. Il est généralement admis que cela se fait par voie de requête. Reste à savoir si cette requête est unilatérale ou contradictoire. Si la requête est unilatérale, les parties ne sont pas convoquées et le juge de paix prend une décision contre laquelle il peut ultérieurement

derdenverzet mogelijk is. Teneinde het tegensprekelijk karakter te verzekeren, is het aangewezen te bepalen dat het geding ingeleid wordt bij tegensprekelijk verzoekschrift waarbij de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus worden opgeroepen.

Aangezien er een tegenstrijdigheid van belangen kan ontstaan, dienen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus door een afzonderlijke raadsman verdedigd te worden.

Ook dient het begrip “verhindering” en “in gebreke blijven” nader omschreven te worden.

Afhankelijk van de ernst van de situatie is het aan de vrederechter om de voorlopig syndicus een volledig mandaat te geven, dan wel een beperkt mandaat. Zo het een volledig mandaat betreft, dient de afgezette syndicus onmiddellijk alle stukken in zijn bezit over te maken aan de voorlopig syndicus.

Daar het een uitzonderlijke maatregel betreft, moet de voorlopig syndicus onder toezicht van de vrederechter werken zoals ook gerechtsdeskundigen dit doen. Tot nog toe zijn er geen voorwaarden of vereisten vastgelegd waaraan de voorlopige syndicus dient te voldoen.

Artikel 577-8, § 4, 11, van het wetsvoorstel verleent de mede-eigenaars inzage in de documenten en gegevens “over een van de op een vergadering geagendeerde vragen”. Dit doet uitschijnen dat de mede-eigenaar enkel op dat ogenblik recht heeft op inzage. In het kader van de transparantie van het beheer van de syndicus, dient elke mede-eigenaar op ieder moment inzage te hebben in de rekeningen en boekhoudkundige stukken van de vereniging van mede-eigenaars.

In tegenstelling tot wat wel wordt beweerd, levert dit geen meerwerk op voor de syndicus. Het volstaat een tafel en een stoel te voorzien zodat de mede-eigenaar de stukken rustig kan inkijken. De praktijk leert dat maar al te vaak de inzage wordt geweigerd. Dit artikel dient dan ook een verruimde toepassing te krijgen.

Het gebeurt al te vaak dat de mede-eigenaars de oproeping ontvangen voor de algemene vergadering waarin de agendapunten worden vermeld, doch zonder dat aan de oproeping enig document wordt toegevoegd. De vraag stelt zich hoe een mede-eigenaar met voldoende kennis van zaken kan deelnemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering en vervolgens op een objectieve manier zijn stem kan uitbrengen. De Franse wetgever heeft hieraan verholpen door verplicht een aantal documenten aan de oproeping toe te voegen (art. 11 van het decreet van 17 maart

être fait tierce opposition. Afin de garantir le caractère contradictoire, il s'indique de prévoir que la cause est introduite par requête contradictoire, l'association des copropriétaires et le syndic étant convoqués.

Étant donné qu'un conflit d'intérêts peut surgir, l'association des copropriétaires et le syndic doivent être défendus par des conseils distincts.

Il s'indique également de préciser davantage les notions d'“empêchement” et de “carence du syndic”.

Il appartient au juge de désigner, en fonction de la gravité de la situation, un syndic provisoire pour la totalité d'un mandat ou pour un mandat limité. Dans le cas d'un mandat complet, le syndic démis est tenu de transmettre immédiatement tous les documents qu'il a en sa possession au syndic provisoire.

Comme il s'agit d'une mesure exceptionnelle, le syndic provisoire doit travailler sous le contrôle du juge de paix, à l'instar des experts judiciaires. Jusqu'à présent, on n'a pas fixé de conditions ou d'exigences à respecter par le syndic provisoire.

L'article 577-8, § 4, 11, de la proposition de loi permet aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents et informations relatifs “à l'une des questions inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée”. Cela donne à penser que le copropriétaire n'a un droit de consultation qu'à ce moment-là. Dans le cadre de la transparence de la gestion du syndic, tout copropriétaire doit à tout moment avoir accès aux comptes et aux documents comptables de l'association des copropriétaires.

Or, contrairement à ce que l'on prétend, cette consultation n'entraîne pas un surcroît de travail pour le syndic. Il lui suffit de prévoir une table et une chaise pour que le copropriétaire puisse examiner les documents à son aise. La pratique montre que l'accès aux pièces est trop souvent refusé. Cet article doit donc faire l'objet d'une application étendue.

Il arrive trop fréquemment que la convocation à l'assemblée générale que reçoivent les copropriétaires mentionne l'ordre du jour, sans toutefois qu'aucun document n'y soit joint. On est donc en droit de se demander comment un copropriétaire peut participer aux délibérations de l'assemblée générale en connaissance de cause et, par la suite, exprimer son suffrage de manière objective. Le législateur français a remédié à ce manquement en obligeant de joindre une série de documents à la convocation (art. 11 du décret du 17 mars 1967). Si le syndic néglige d'annexer ces documents à

1967). Laat de syndicus na deze documenten aan de oproeping toe te voegen dan zijn de beslissingen van de algemene vergadering die betrekking hebben op de documenten, vatbaar voor vernietiging.

– Raad van beheer (Guillaume Tefengang – juridische dienst van het NICM)

Artikel 577-7, § 1, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat “[b]ehoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, [...] de algemene vergadering (...) bij meerderheid van drie vierden van de stemmen [beslist] (...) over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer”.

Het NICM vindt de term “raad van beheer” verwarrend. Voor sommige mede-eigenaars gaat het immers om een instantie die aan de zijde staat van de als beheerder van de vereniging van mede-eigenaars optredende syndicus.

De wet legt de oprichting van een dergelijke raad van beheer niet op. Zowel de oprichting als de samenstelling moeten immers het resultaat zijn van de wil van de in algemene vergadering verenigde mede-eigenaars. De beslissing daartoe vergt een drie vierde meerderheid en bovendien moet het punt op de agenda van de algemene vergadering staan. Het is echter alom bekend dat de agenda van de gewone algemene vergaderingen veelal door de syndicus zelf wordt opgesteld.

De rol van de raad van beheer blijft ertoe beperkt de syndicus bij te staan en toezicht uit te oefenen op het door hem gevoerde beheer. Maar wat houden die bijstand en dat toezicht precies in?

Het NICM pleit voor een diepgaande hervorming van de raad van beheer, teneinde te komen tot een betere behartiging van het algemeen belang, in casu het belang van de vereniging van mede-eigenaars. In dat verband lijkt het raadzaam zich te schikken naar de vereisten inzake *corporate governance*.

In verband met de benaming van die instantie, verkiest het NICM de termen “raad van toezicht” of “comité van toezicht”. Tevens zou inspiratie kunnen worden geput uit de in het Franse en het Luxemburgse recht gangbare benaming (*conseil syndical*).

Net als in Frankrijk en het Groothertogdom Luxemburg zou de oprichting van die instantie bovendien verplicht moeten worden gemaakt. Elke afwijking daarvan zou maar mogen worden toegestaan onder zeer strikte voorwaarden en volgens objectieve criteria (zoals de

la convocation, les décisions de l’assemblée générale qui se rapportent à ces documents sont susceptibles d’annulation.

– Conseil de gérance (Guillaume Tefengang — service juridique du CNIC)

L’article 577-7, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code civil stipule que “sous réserve des conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l’assemblée générale décide à la majorité des voix: (...) de la création et de la composition d’un conseil de gérance qui a pour mission d’assister le syndic et de contrôler sa gestion.”.

Le CNIC juge que le titre “conseil de gérance” est source de confusion. Pour certains copropriétaires en effet, le conseil de gérance est un organe qui agit de connivence avec le syndic, gérant de l’association des copropriétaires.

La loi n’impose pas de conseil de gérance: la création et la composition de ce conseil ressortissent de la volonté des copropriétaires réunis en assemblée générale et décidant à une majorité des voix, pour autant que le point soit inscrit à l’ordre du jour! Or, nul n’ignore que l’agenda des assemblées générales ordinaires reste le plus souvent tributaire de la volonté du syndic.

La mission du conseil de gérance se limite à assister le syndic et à contrôler sa gestion. Mais quel contenu donner aux verbes “assister” et “contrôler”?

Le CNIC estime qu’une réforme en profondeur de cet organe s’impose en vue d’une meilleure gestion de l’intérêt général, l’association des copropriétaires en l’espèce. Il convient à cet égard de se conformer aux exigences de la “*corporate governance*”.

Concernant la dénomination de cet organe, le CNIC juge qu’on pourrait peut-être préférer les termes “conseil de surveillance” ou “comité de surveillance”. On pourrait également se référer aux terminologies des droits français et luxembourgeois (“conseil syndical”).

Le nouvel organe devrait par ailleurs revêtir un caractère obligatoire comme c’est le cas en France ou au Grand-duché du Luxembourg. Déroger à cette règle ne devrait être autorisé qu’à des conditions de vote strictes ou selon des critères objectifs (telle la taille des

grootte van de vereniging van mede-eigenaars). De wetgever zou ook kunnen beslissen een raad van beheer verplicht te maken voor alle verenigingen van mede-eigenaars die een bepaald aantal appartementen bundelen. De oprichting van een raad van beheer moet een verplichting van openbare orde worden, behalve in de uitdrukkelijk door de wetgever vermelde gevallen.

De leden van de raad van beheer, die natuurlijke personen moeten zijn, moeten worden aangewezen door de algemene vergadering onder de mede-eigenaars, waarbij iedereen voor één specifieke kandidaat moet stemmen. Aldus kunnen mensen met een uiteenlopende ervaring hun ideeën bepleiten en voorkomt men de – soms tegennatuurlijke – uitslag van een stemronde waarbij met lijsten wordt gewerkt. Zo het aantal leden van de raad van beheer niet vooraf in de statuten van de mede-eigendom werd vastgelegd, zou het moeten variëren naar gelang van de grootte van de verenigingen van mede-eigenaars. Het NICM stelt overigens voor dat het steeds om een oneven aantal moet gaan.

Nog zoals in Frankrijk zou aan het hoofd van de raad van beheer een voorzitter moeten staan die wordt aangewezen onder de leden van de raad, hetzij door die leden zelf of, zo zij geen overeenstemming bereiken, door de algemene vergadering die bij een gewone meerderheid haar keuze maakt. Het NICM stelt voor dat het de voorzitter van de raad van beheer zou toekomen de syndicus te vervangen, zo die tekortschiet, aftreedt of wordt afgezet.

Teneinde de gerechtelijke instanties te vrijwaren van taken die hen alleen maar zouden opzadelen met overwerk en die de gerechtelijke achterstand nog zouden doen toenemen, kan bijvoorbeeld in de wet worden bepaald dat de voorzitter van de raad van beheer het recht heeft een buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen telkens als het belang van de mede-eigendom dat vereist maar de – nochtans daartoe gemachtigde – syndicus verzuimt dat te doen.

In afwachting van de aanwijzing van een nieuwe syndicus (met een voorlopig mandaat, zo hij door de rechter is aangewezen; met een definitief mandaat, zo hij door de algemene vergadering is aangewezen) zou de voorzitter van de raad van beheer de ontslagnemende syndicus wettelijk moeten kunnen dwingen alle documenten aangaande de vereniging van mede-eigenaars op een bepaalde plaats in te leveren. Doet hij dat niet, dan zou het hem toekomen ze te bewaren en later aan de nieuwe syndicus te bezorgen.

Wat de duur van het mandaat betreft, bepleit de spreker een hernieuwbaar mandaat van maximum drie jaar, teneinde alternatie mogelijk te maken en ervoor te

associations de copropriétaire). Le législateur pourrait aussi décider d'imposer un conseil de gérance pour toutes les associations de copropriétaires composées d'un certain nombre d'appartements. Le caractère obligatoire du conseil de gérance, doit être d'ordre public, sauf dans les cas déterminés expressément par le législateur.

Les membres du conseil de gérance — qui doivent être des personnes physiques — doivent être désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, par un scrutin uninominal. Ceci devrait permettre que de personnes d'expériences diverses puissent confronter leurs idées et éviter des alliances, parfois contre-nature, issues des scrutins de liste. Le nombre des membres du conseil de gérance devrait varier en fonction de la taille des associations de copropriétaire si la question n'a pas été réglée au préalable par les statuts de la copropriété. Le CNIC propose par ailleurs que le nombre de membres soit impair.

Le conseil de gérance devrait avoir à sa tête, comme c'est également le cas en France, un président qui sera désigné parmi les membres du conseil de gérance, soit par ces derniers ou, en cas de désaccord, par l'assemblée générale statuant à une majorité simple. Le CNIC propose de réserver au président du conseil de gérance un rôle lui permettant de suppléer au syndic, en cas de carence, d'abdication ou de révocation de ce dernier.

Afin de décharger les autorités judiciaires d'une tâche qui n'a pour effet que d'encombrer les prétoires et d'aggraver l'arriéré judiciaire, la loi pourrait par exemple lui reconnaître le droit, de procéder à la convocation de l'assemblée générale extraordinaire chaque fois que l'intérêt de la copropriété le requiert, lorsque le syndic, bien que dûment mandaté, s'abstient de le faire.

Dans l'attente de la désignation d'un nouveau syndic (provisoire par le juge ou définitif par l'assemblée générale), la loi pourrait permettre au président du conseil de gérance de contraindre le syndic démissionnaire à déposer à un lieu déterminé, l'ensemble des documents de l'association des copropriétaires, à charge pour lui de les conserver et de les transmettre au nouveau syndic.

Quant à la durée du mandat, le conseil de gérance est désigné pour un mandat maximal de trois ans renouvelables, afin d'encourager une alternance et de permet-

zorgen dat de leden van de raad van beheer op gezette tijden het vertrouwen van de algemene vergadering moeten vragen.

De nieuwe raad van beheer moet een heus toezichtsinstrument worden ten behoeve van de vereniging van mede-eigenaars. Bovenop de hem thans bij wet opgedragen taken van bijstand aan en toezicht op de syndicus moet de raad ook een bepalende rol kunnen spelen in de organisatie en het beheer van de mede-eigendom.

Zo zou de raad van beheer kunnen handelen alvorens de algemene vergadering bijeenkomt; die raad zou met name kunnen worden belast met de centralisatie van de door sommige leden geformuleerde voorstellen om punten aan de agenda toe te voegen, waardoor de raad bevoegd wordt om de agenda van de algemene vergadering vast te leggen vóór de bijeenroepingen worden opgestuurd.

De Belgische wet zou net als de Franse kunnen bepalen dat telkens als de raad van beheer daartoe een verzoek doet, de syndicus binnen de gestelde termijn een buitengewone algemene vergadering moet bijeenroepen.

Tot slot zou de raad van beheer ook de bevoegdheid krijgen om een analyse te maken van de dienstverleningsoffertes vóór die aan de algemene vergadering ter beslissing worden voorgelegd.

Voorts dient de syndicus zijn oorspronkelijke taak te behouden, maar die moet worden verduidelijkt, bijvoorbeeld via een koninklijk besluit dat uitvoering geeft aan de wet, of via enig ander dwingend wettelijk instrument.

In geval het reglement van mede-eigendom niet bepaalt wanneer moet worden vergaderd, kan de raad van beheer vergaderen na bijeenroeping door de voorzitter van die raad dan wel door een van de raadsleden, telkens wanneer het belang van de mede-eigendom dat vereist. De raad van beheer kan in bepaalde gevallen ook worden bijeengeroepen door de syndicus, telkens als een raadpleging van die raad nodig is.

De leden van de raad van beheer moeten in elk geval bijeenkomen vóór de jaarlijkse algemene vergadering; dan moet inzake de boekhouding en de financiën een stand van zaken worden gemaakt.

Het spreekt voor zich dat die controle geenszins afbreuk doet aan de mogelijkheid die elke mede-eigenaar heeft zich tot de syndicus te wenden om precieze informatie in te winnen over de financiële toestand van

tre que les membres du conseil de gérance sollicitent périodiquement la confiance de l'assemblée générale.

Le nouveau conseil de gérance doit devenir un véritable instrument de contrôle au service de l'association des copropriétaires. Outre la mission d'assistance et de contrôle du syndic que la loi lui réserve actuellement, il doit jouer un rôle déterminant dans l'organisation et la gestion de la copropriété.

Le conseil de gérance pourrait ainsi agir en amont, préalablement à la tenue de l'assemblée générale: il pourrait notamment être chargé de centraliser les propositions d'ajout à l'ordre du jour, formulées par certains membres. Il pourrait, dès lors, avoir pour mission de valider l'ordre du jour de l'assemblée générale préalablement à l'envoi des convocations.

À l'instar de la loi française, le législateur belge pourrait prévoir l'obligation pour le syndic de convoquer une assemblée générale extraordinaire dans le délai imparti, toutes les fois où la demande émane du conseil de gérance.

Enfin, le conseil de gérance pourrait se voir mandater afin de procéder à une analyse préalable des offres de prestataires de services avant leur soumission à l'assemblée générale pour décision.

D'autre part, la mission initiale de contrôle du syndic doit être maintenue mais devrait être mieux précisée, par exemple, par le biais d'un arrêté royal d'exécution ou de tout autre instrument législatif ayant une portée contraignante.

À défaut d'échéancier de réunion dans le règlement de copropriété, le conseil de gérance peut se réunir sur convocation de son président ou de l'un de ses membres chaque fois que l'intérêt de la copropriété le requiert. Il peut également, dans certains cas, être convoqué par le syndic toutes les fois où sa consultation s'avère nécessaire.

Les membres du conseil de gérance doivent en tous les cas se réunir entre eux préalablement à la tenue de l'assemblée générale annuelle en vue de faire le point sur l'état de la comptabilité et des finances.

Il va sans dire que ce contrôle ne préjudicie en rien la possibilité de chaque copropriétaire de s'adresser au syndic en vue de recevoir des informations précises sur l'état des finances de la copropriété. Le conseil de

de mede-eigendom. Aangezien de raad van beheer geen afzonderlijke rechtspersoonlijkheid heeft, zijn de leden ervan hoofdelijk aansprakelijk voor de daden die ze stellen.

B. Gedachtewisseling

De heer Olivier Hamal (MR) benadrukt dat het niet zijn bedoeling is om alles in de wet vast te leggen, maar eerder om de bestaande Belgische wetgeving over deze materie aan te vullen met een aantal elementen die geschillen kunnen voorkomen waarmee veel mede-eigendommen vandaag geconfronteerd worden.

De spreker wenst dat er in de wet wordt vastgelegd wat bij stemmingen met de onthoudingen moet gebeuren. In de praktijk worden deze steeds anders beoordeeld. Er moet een algemene regel worden opgesteld, die voor alle mede-eigendommen geldt.

De spreker dankt de experts voor hun uiteenzettingen betreffende het voorrecht. Het aantal mede-eigenaars dat hun kosten niet betaalt neemt toe en er moet een oplossing worden gevonden. Een optie is dat de schuld de kavel volgt en dat de koper er voor verantwoordelijk wordt. Dat wordt vandaag in Québec toegepast. Een andere optie is dat de notarissen het geld pas vrijmaken wanneer de mede-eigendom het verschuldigde bedrag heeft ontvangen. Wanneer er echter andere schuldeisers zijn, stelt dat een probleem van voorrang.

Het probleem dat zich stelt in verband met de “raad van beheer”, los van de benaming, is dat het de taak is van de Raad om enerzijds de syndicus in zijn beheer bij te staan en anderzijds het beheer van de syndicus te controleren. Deze dubbele taak overlapt zich en is ambigu.

De spreker wenst de boekhouding van de mede-eigendom, in de mate waarin dat mogelijk is, te baseren op de boekhouding van vzw's. Een aantal specifieke regels voor mede-eigendommen kunnen in een KB of MB worden vastgelegd. De boekhouding moet ook aangepast worden aan het aantal kavels.

De spreker stelt dat er een specifieke rechtspleging moet worden voorzien voor het mede-eigendom. Nu komen geschillen voor de vrederechter, die er niet altijd in slaagt de partijen te verzoenen. Zo blijven de problemen aanslepen en voor mede-eigenaars die in hetzelfde gebouw wonen, zorgt dat voor veel spanningen. De spreker zoekt een “verzoening-bemiddeling” formule, die een snelle oplossing kan bewerkstelligen.

gérance n'étant pas doté de la personnalité juridique distincte, ses membres sont individuellement responsables des actes qu'ils posent.

B. Échange de vues

M. Olivier Hamal (MR) souligne que son intention n'est pas de tout fixer dans la loi, mais plutôt de compléter la législation belge existante en la matière par une série d'éléments susceptibles de prévenir les litiges auxquels sont confrontées actuellement de nombreuses copropriétés.

L'intervenant souhaite que la loi précise le traitement à réserver aux abstentions lors des votes. En pratique, celles-ci sont toujours traitées de différentes manières. Il faut établir une règle générale, applicable à toutes les copropriétés.

L'intervenant remercie les experts pour leurs exposés concernant le privilège. Le nombre de copropriétaires qui ne paient pas leurs charges augmente et il y a lieu de trouver une solution à ce problème. Une option consiste à prévoir que la dette suit le lot et que l'acheteur en devient responsable. C'est le principe appliqué actuellement au Québec. Une autre option consiste à prévoir que les notaires ne libèrent les fonds que lorsque la copropriété a reçu l'argent dû. Lorsqu'il y a d'autres créanciers, cette procédure pose cependant un problème de priorité.

Le problème qui se pose concernant le “conseil de gestion”, indépendamment de la dénomination, est celui de la tâche du conseil, qui consiste, d'une part, à aider le syndic dans sa gestion et, d'autre part, à contrôler la gestion du syndic. Cette double tâche entraîne un chevauchement et est ambiguë.

L'intervenant souhaite, dans la mesure du possible, baser la comptabilité des copropriétés sur la comptabilité des asbl. Certaines règles spécifiques aux copropriétés peuvent être fixées dans un arrêté royal ou un arrêté ministériel. La comptabilité doit aussi être adaptée en fonction du nombre de lots.

L'intervenant considère qu'il y a lieu de prévoir une procédure juridique spécifique pour la copropriété. À l'heure actuelle, les litiges sont soumis au juge de paix, qui ne parvient pas toujours à concilier les parties. Les problèmes traînent en longueur et lorsque les copropriétaires habitent dans le même immeuble, cela crée beaucoup de tensions. L'intervenant cherche une formule de “conciliation-médiation” permettant de trouver une solution rapide.

De heer Roland Timmermans is het eens met de invoer van een boekhouding.

In 2000 werd in Frankrijk de boekhoudverplichting ingevoerd, maar de uitvoering ervan werd uitgesteld tot 2007. In Frankrijk is 10 kavels de grens tussen een kleine of een grote boekhouding. Om het werk dat met de boekhoudverplichting gepaard gaat overzichtelijk te houden, pleit de spreker voor een KB.

De heer Dirk Meulemans stelt dat er boekhoudregels zijn uitgewerkt voor de vzw's. Een vereniging voor mede-eigenaars verschilt op fundamentele wijze op een aantal punten daarvan. De boekhoudregels voor vzw's kunnen als inspiratiebron dienen, maar er zal in specifieke regels voor de mede-eigendom voorzien moeten worden. De activiteiten en de wijze waarop uitgaven verdeeld zijn, zijn totaal anders.

De heer Guillaume Tefengang is van mening dat de taak van de Raad van beheer er in bestaat de voorbereiding en de uitvoering van de contracten die de syndicus afsluit te beheren.

De heer Frédéric Georges stelt dat het systeem dat in Québec wordt toegepast en de schulden aan de koper toekent, een probleem vormt voor de transparantie naar de koper toe. De notaris of een andere tussenpersoon bij het opstellen van de compromis, moet er in dat geval toe verplicht worden de koper alle nodige informatie te verstrekken.

De heer Timmermans is van mening dat er een probleem in verband met het overgangsrecht bestaat betreffende de groepen van gebouwen. Stel dat een groep van gebouwen een bestuur krijgt, hoe gaat dat in zijn werk? De wettekst moet op dat punt verfijnd worden. In Frankrijk bestaan er bijvoorbeeld "*les syndicats secondaires*".

De heer Vincent Sagaert is voorstander van het toepassen van het voorrecht en niet van het volgrecht. Het volgrecht impliceert een kwalitatieve verbintenis waaraan veel fundamentele principes te pas komen, zoals contractrelativiteit, numerus clausus van het zakenrecht, enz. In alle domeinen waarin men dat in het verleden heeft gedaan, zijn er moeilijkheden geweest.

M. Roland Timmermans est d'accord avec l'instauration d'une comptabilité.

En France, l'obligation de tenir une comptabilité a été instaurée en 2000, mais sa mise en œuvre a été reportée à 2007. En France, la limite entre une petite et une grande comptabilité est fixée à 10 lots. Afin de définir clairement le travail qui va de pair avec l'obligation de tenir une comptabilité, l'intervenant plaide en faveur d'un arrêté royal.

M. Dirk Meulemans fait observer que des règles comptables ont été élaborées pour les asbl. Sur une série de points, une association de copropriétaires se distingue de manière fondamentale d'une asbl. Les règles comptables relatives aux asbl peuvent certes servir de source d'inspiration, mais il faudra prévoir des règles spécifiques à la copropriété. Les activités et la manière dont les dépenses sont réparties sont totalement différentes.

M. Guillaume Tefengang estime que le conseil de gestion a pour tâche de gérer la préparation et l'exécution des contrats que conclut le syndic.

M. Frédéric Georges considère que le système, appliqué au Québec, qui attribue les dettes à l'acheteur, pose un problème de transparence vis-à-vis de cet acheteur. Dans ce cas, il y a lieu d'obliger le notaire ou un autre intermédiaire de fournir toutes les informations nécessaires à l'acheteur au moment de l'établissement du compromis.

M. Timmermans estime qu'il y a un problème de droit transitoire en ce qui concerne les groupe d'immeubles. Supposons qu'un groupe d'immeubles soit doté d'un organe de gestion, comment procède-t-on? Le texte de loi doit être affiné sur ce point. En France, il y a par exemple "*les syndicats secondaires*".

M. Vincent Sagaert est favorable à l'application du privilège et non du droit de suite. Le droit de suite implique un engagement qualitatif, auquel sont liés de nombreux principes fondamentaux, comme la relativité du contrat, le numerus clausus dans le droit des affaires, etc. Dans tous les domaines où on l'a fait par le passé, des difficultés se sont présentées.