

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

BUITENGEWONE ZITTING 2024

10 september 2024

WETSVOORSTEL

**tot uitbreiding van de wet van 3 juli 2005
betreffende de rechten van vrijwilligers
tot personen die houder zijn
van een persoonlijk of zakelijk recht
op een gebouw in gedwongen mede-eigendom**

(ingediend door de heer Bert Wollants c.s.)

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

SESSION EXTRAORDINAIRE 2024

10 septembre 2024

PROPOSITION DE LOI

**étendant la loi du 3 juillet 2005
relative aux droits des volontaires
aux personnes titulaires d'un droit réel ou
personnel sur l'immeuble
en copropriété forcée**

(déposée par M. Bert Wollants et consorts)

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel bepaalt dat natuurlijke personen die voor de vereniging van mede-eigenaars in hoofdzaak materiële handelingen verrichten in een gebouw of een groep van gebouwen worden aangemerkt als vrijwilligers in de zin van de wet van 3 juli 2005 betreffende de rechten van vrijwilligers, waardoor zij recht krijgen op dezelfde fiscaal- en sociaalrechtelijke behandeling en aansprakelijkheidsbescherming.

RÉSUMÉ

Cette proposition de loi prévoit de considérer comme des volontaires, au sens de la loi du 3 juillet 2005 relative aux droits des volontaires, les personnes physiques qui, au sein d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles, accomplissent des actes essentiellement matériels pour l'association des copropriétaires, de manière à leur permettre de bénéficier du même traitement fiscal et social et de la même couverture de leur responsabilité.

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
PS	: Parti Socialiste
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Les Engagés	: Les Engagés
Vooruit	: Vooruit
cd&v	: Christen-Democratisch en Vlaams
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
Open Vld	: Open Vlaamse liberalen en democraten
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkorting bij de nummering van de publicaties:	
DOC 56 0000/000	Document de la 56 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi	DOC 56 0000/000	Parlementair document van de 56 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA	Questions et Réponses écrites	QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral	CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV	Compte Rendu Analytique	CRABV	Beknopt Verslag
CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)	CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaalde beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN	Séance plénière	PLEN	Plenum
COM	Réunion de commission	COM	Commissievergadering
MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt, met een aantal aanpassingen, de tekst over van voorstel DOC 55 1531/001.

In de praktijk kennen mede-eigenaars en medebewoners in grotere appartementsgebouwen elkaar onvoldoende en zetten zij zich weinig in voor het beheer van het gebouw. De syndicus is daardoor niet alleen het officiële, maar dikwijls ook het enige aanspreekpunt. Alleen is een syndicus onvoldoende of niet onmiddellijk beschikbaar in het gebouw om kleine dagdagelijkse en praktische problemen op te lossen. Hij is normaal een buitenstaander die op professionele wijze meerdere gebouwen beheert en kan niet dagelijks of zelfs maandelijks in deze residenties aanwezig zijn.

In appartementsgebouwen is het wenselijk dat een bewoner zich engageert om praktische zaken op zich te nemen. Hij houdt bijvoorbeeld in het oog of de vuilnisbakken buiten en terug binnen worden gezet. Hij volgt op of de poetsbeurten worden gedaan. Als de taken niet uitbesteed zijn, gebeurt het onderhoud van de gemeenschappelijke delen via een beurtrol of door één bewoner. Hetzelfde geldt voor het buitenzetten en binnenhalen en/of reinigen van de gemeenschappelijke vuilnisbakken. Wanneer de bewoners zich niet rechtstreeks tot de syndicus wenden, kan hij het aanspreekpunt zijn voor andere bewoners in het gebouw; bijvoorbeeld wanneer de garagepoort niet werkt. Vaak is het maar een kleinigheid door op een veiligheidsknop te drukken om de werking te herstellen of de garagepoort open te zetten via een noodvergrendeling. Doordat hij het gebouw kent, staat hij de syndicus bij door bijvoorbeeld uitleg te geven aan aannemers. Hij kan toegang verlenen tot het gebouw en de gemeenschappelijke delen aan aannemers, keuringsinstanties (lift, brandblusapparaten) of energiedeskundigen wanneer er werken dienen te worden uitgevoerd conform de instructies van de syndicus en de algemene vergadering.

De taak die zulke bewoner vrijwillig op zich neemt, komt de leefbaarheid van de gemeenschap van bewoners ten goede. Zij bevordert het vlot samenleven van de bewoners van het appartementsgebouw. Het is gezond dat mensen zich inzetten voor het groepsbelang zonder dat ze daar noodzakelijkerwijs zelf financieel voordeel bij hebben. Dergelijke initiatieven versterken onmiskenbaar de gemeenschapszin en het sociale weefsel, in casu van de gemeenschap van bewoners van het appartementsgebouw.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend, en le modifiant, le texte de la proposition DOC 55 1531/001.

Dans la pratique, les copropriétaires et les habitants des grands immeubles à appartements ne se connaissent pas suffisamment et s'investissent peu dans la gestion du bâtiment. C'est ainsi que le syndic est non seulement l'interlocuteur officiel, mais aussi souvent unique. Or, à lui seul, le syndic n'est pas suffisamment ni immédiatement disponible dans l'immeuble pour régler les petits problèmes pratiques et autres qui peuvent se poser au quotidien. Il est normalement un intervenant externe, qui gère plusieurs immeubles de façon professionnelle, et ne peut être présent quotidiennement voire mensuellement dans ces résidences.

Dans les immeubles à appartements, il est souhaitable qu'un habitant s'engage à prendre en charge certains aspects pratiques. Il vérifie, par exemple, si les poubelles sont sorties et rentrées. Il contrôle si les nettoyages sont effectués. Si les tâches ne sont pas externalisées, l'entretien des parties communes est réalisé à tour de rôle ou par un résident. Il en va de même pour ce qui est de sortir et rentrer et/ou de nettoyer les poubelles communes. Lorsque les résidents ne s'adressent pas directement au syndic, cet habitant peut être la personne de contact des autres habitants de l'immeuble; par exemple, si la porte du garage ne fonctionne pas. Il ne s'agit souvent que d'un détail pouvant être réglé en appuyant sur un bouton de sécurité afin de remettre le mécanisme en marche ou d'ouvrir la porte du garage au moyen d'un déverrouillage d'urgence. Étant donné qu'il connaît l'immeuble, il assiste le syndic, par exemple en fournissant des explications aux entrepreneurs. Il peut permettre à des entrepreneurs, à des instances de contrôle (ascenseur, extincteurs) ou à des experts en matière d'énergie d'accéder à l'immeuble et aux parties communes lorsque des travaux doivent être réalisés conformément aux instructions du syndic et de l'assemblée générale.

Les tâches que cet habitant prend volontairement en charge facilitent la vie de tous les jours au sein de la résidence. Elles contribuent à créer un climat d'harmonie dans l'immeuble. Il est donc souhaitable que certaines personnes se mobilisent dans l'intérêt du groupe sans qu'elles en tirent nécessairement un avantage financier. De telles initiatives renforcent incontestablement le sens de la collectivité et le tissu social, en l'occurrence celui de la communauté des habitants de l'immeuble.

Hoewel niemand een bewoner ertoe kan verplichten om deze taak op zich te nemen, merken zowel de minister van Financiën als de minister van Sociale Zaken deze persoon niet aan als vrijwilliger.

In 2008 gaf de minister bevoegd voor Financiën aan dat vermelde activiteiten van een bewoner van een appartementsgebouw niet beantwoorden aan de definitie van gelegenheidswerk zoals omschreven in de circulaire Ci.RH.241/509.803 van 5 maart 1999.¹

De minister bevoegd voor Sociale Zaken merkte in 2008 een bewoner die voormelde taken op zich neemt evenmin als vrijwilliger aan omdat deze diensten deels ook uit eigen belang en voor eigen rekening zouden worden verricht. Deze persoon is volgens de minister geen vrijwilliger in de zin van artikel 3, 1°, van de wet van 3 juli 2005 betreffende de rechten van vrijwilligers.²

Wij delen deze visie niet. Onder vrijwilligerswerk moet volgens voormelde bepaling worden verstaan:

“elke activiteit:

- a) die onbezoldigd en onverplicht wordt verricht;
- b) die verricht wordt ten behoeve van één of meer personen, andere dan degene die de activiteit verricht, van een groep of organisatie of van de samenleving als geheel;
- c) die ingericht wordt door een organisatie anders dan het familie- of privéverband van degene die de activiteit verricht;
- d) en die niet door dezelfde persoon en voor dezelfde organisatie wordt verricht in het kader van een arbeidsovereenkomst, een dienstencontract of een aanstelling als statutair personeelslid;”.

Een bewoner die vrijwillig materiële taken in een appartementsgebouw op zich neemt, oefent dit onbezoldigd en onverplicht uit. Geen enkele bewoner, eigenaar of syndicus kan hem ertoe verplichten deze taken op zich te nemen noch verder te zetten. Hij kan steeds te kennen geven dat hij niet langer als “contactpersoon” binnen het appartementsgebouw wenst te worden aangesproken. Hij is op geen enkele wijze juridisch gebonden, noch ten aanzien van één of meerdere bewoners of mede-eigenaars, noch ten aanzien van

Bien que personne ne puisse obliger un habitant à assumer cette tâche, celui-ci n'est considéré comme volontaire ni par le ministre des Finances ni par le ministre des Affaires sociales.

En 2008, le ministre en charge des Finances a déclaré que les activités en question ne répondaient pas à la définition d'activités occasionnelles figurant dans la circulaire Ci.RH.241/509.803 du 5 mars 1999.¹

La ministre ayant les Affaires sociales dans ses attributions a souligné en 2008 que les résidents qui se chargent des tâches en question ne peuvent pas non plus être considérés comme des volontaires, parce que ces résidents fournissent ces services en partie également dans leur propre intérêt et pour leur propre compte. Il ne s'agit dès lors pas de volontaires au sens de l'article 3, 1°, de la loi du 3 juillet 2005 relative aux droits des volontaires.²

Nous ne partageons pas ce point de vue. En vertu de la disposition précitée, il faut entendre par volontariat:

“toute activité:

- a) qui est exercée sans rétribution ni obligation;
- b) qui est exercée au profit d'une ou de plusieurs personnes autres que celle qui exerce l'activité, d'un groupe ou d'une organisation ou encore de la collectivité dans son ensemble;
- c) qui est organisée par une organisation autre que le cadre familial ou privé de celui qui exerce l'activité;
- d) et qui n'est pas exercée par la même personne et pour la même organisation dans le cadre d'un contrat de travail, d'un contrat de services ou d'une désignation statutaire;”.

Un résident qui prend en charge volontairement des tâches matérielles dans un immeuble à appartements le fait sans rétribution ni obligation. Aucun habitant, copropriétaire ou syndic ne peut l'obliger à assumer ces tâches ni à poursuivre sa mission. Il peut, à tout moment, faire savoir qu'il cesse d'être la “personne de contact” au sein de l'immeuble. Il n'est en aucun cas juridiquement lié ni à un ou plusieurs résidents ou copropriétaires, ni à la personne morale “association des copropriétaires” visée à l'article 3.86 du Code civil.

¹ Vraag nr. 93 van de heer Bart De Wever, 29 april 2008, Vr. en Antw., Kamer, 2007-2008, nr. 017, 2913.

² Vraag nr. 145 van de heer Bart De Wever, 7 mei 2008, Vr. en Antw., Kamer, 2007-08, nr. 027, 6447.

¹ Question n° 93 de M. Bart De Wever, 29 avril 2008, Q. et R., Chambre, 2007-2008, n° 017, 2913.

² Question n° 145 de M. Bart De Wever, 7 mai 2008, Q. et R., Chambre, 2007-08, n° 027, 6447.

de rechtspersoon “vereniging van mede-eigenaars” als bedoeld in artikel 3.86 van het Burgerlijk Wetboek. Hij onderscheidt zich immers van een huisbewaarder die wel tewerkgesteld wordt door de vereniging van mede-eigenaars. Ten aanzien van een huisbewaarder kunnen contractuele verplichtingen worden opgelegd, zoals een minimale aanwezigheid tijdens bepaalde uren en dagen. Dat is niet het geval voor een bewoner die vrijwillig optreedt als “contactpersoon” binnen een appartementsgebouw.

De taak die hij vervult, is ten behoeve van de gemeenschap van bewoners van het appartementsgebouw. Natuurlijk heeft hij er zoals alle andere bewoners van een appartementsgebouw belang bij dat het dagelijks gebeuren in het appartementsgebouw vlot verloopt. Dat wil niet zeggen dat hij deze taak op zich neemt uit eigenbelang of om in zijn levensonderhoud te voorzien. Hij is dan ook aan te merken als een vrijwilliger. Deze activiteit wordt verricht in het belang van de gemeenschap van bewoners van het appartementsgebouw. Hetzelfde geldt voor elke andere groep of organisatie of van de samenleving als geheel waarvan een individu deel uitmaakt. Elk individu heeft er een natuurlijk belang bij dat de groep of de maatschappij in haar geheel waarvan hij deel uitmaakt goed functioneert, zodat de menselijke omgang in de groep of maatschappij als gediensig, begripvol en respectvol ervaren wordt.

De in hoofdzaak materiële handelingen die hij vervult, kaderen in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen en zijn niet gericht op zijn eigen privatieve goed of dat van een ander. Deze handelingen beantwoorden aan het doel waarvoor de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verkrijgt (art. 3:86 B.W.). De vereniging van mede-eigenaars dient bovendien te worden aangemerkt als een organisatie in de zin van artikel 3 van de wet van 3 juli 2005 betreffende de rechten van vrijwilligers. Zij is een private rechtspersoon zonder winstoogmerk. De vereniging van mede-eigenaars valt daardoor automatisch onder het toepassingsgebied van deze wet, die niet beperkt is tot verenigingen zonder winstoogmerk.

Het voorstel heeft niet de bedoeling dat een vrijwilliger binnen een vereniging van mede-eigenaars een gedeelde of gehele verantwoordelijkheid voor het beheer van collectieve delen op zich neemt naast of in de plaats van de syndicus. Deze laatste mag zich uiteraard laten bijstaan in zijn beheer, maar hij neemt wel te allen tijde het beheer waar. Hij blijft als enige aansprakelijk voor zijn beheer (art. 3.89, § 6 BW).

De nieuwe categorie van vrijwilligers zijn natuurlijke personen. Wanneer een rechtspersoon een persoonlijk of zakelijk recht heeft op het gebouw kunnen noch de

Il se distingue en effet d'un concierge, qui, lui, est au service de l'association des copropriétaires et qui peut avoir des obligations contractuelles, telles qu'une présence minimum certains jours ou à certaines heures. Ce n'est pas le cas d'un habitant qui joue volontairement le rôle de “personne de contact” au sein d'un immeuble à appartements.

Les tâches qu'assume ce résident profitent à l'ensemble des habitants de l'immeuble. Bien sûr, comme tous ceux qui habitent l'immeuble, ce résident dévoué a intérêt à ce que tout tourne rond au sein de la copropriété. Cela ne veut cependant pas dire qu'il fait ce travail uniquement dans son intérêt personnel ou pour gagner sa vie. Il peut donc être qualifié de volontaire. Ses prestations sont exécutées au bénéfice de l'ensemble des habitants de l'immeuble. Il en va d'ailleurs de même pour tout individu vis-à-vis de l'organisation ou du groupe auquel il appartient ou même vis-à-vis de la société dans son ensemble. Chaque individu a un intérêt naturel à ce que la collectivité dont il fait partie fonctionne bien, de manière à ce que les relations humaines au sein de celle-ci soient empreintes de prévenance, de compréhension et de respect.

Les actes essentiellement matériels qu'il accomplit s'inscrivent dans le cadre de la conservation et de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles et ne visent pas son bien privatif ou celui d'autrui. Ces actes correspondent au but dans lequel l'association des copropriétaires est dotée de la personnalité juridique (art. 3:86 du Code civil). En outre, l'association des copropriétaires doit être considérée comme une organisation au sens de l'article 3 de la loi du 3 juillet 2005 relative aux droits des volontaires. Il s'agit d'une personne morale privée sans but lucratif. De ce fait, elle relève donc automatiquement du champ d'application de cette loi, laquelle ne se limite pas aux associations sans but lucratif.

La proposition ne vise pas à conférer à un bénévole au sein d'une association de copropriétaires une responsabilité partagée (avec le syndic) ou entière (à la place du syndic), en ce qui concerne la gestion des parties collectives. Le syndic peut évidemment se faire assister dans sa gestion, mais il ne cesse à aucun moment d'assumer celle-ci. Il demeure seul responsable de sa gestion (art. 3.89, § 6 du Code civil).

La nouvelle catégorie de volontaires est constituée de personnes physiques. Lorsqu'une personne morale est titulaire d'un droit personnel ou réel sur le bâtiment, ni

aandeelhouders of leden, de bestuurders of aangestelden van de rechtspersoon als vrijwilliger worden aangemerkt.

De vrijwilligerswet voorziet zelf slechts in één misbruikbepaling m.n. dat een vrijwilliger geen activiteit mag verrichten die door dezelfde persoon en voor dezelfde organisatie wordt verricht in het kader van een arbeidsovereenkomst, een dienstencontract of een aanstelling als statutair personeelslid (artikel 3, 1°, d), wet van 5 juli 2005). Meteen wordt duidelijk dat een vrijwilliger die door dit voorstel wordt beoogd, niet tegelijk huisbewaarder (conciërge) kan zijn voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het voorstel beoogt uitsluitend personen die houder zijn van een persoonlijk of zakelijk recht op een gebouw in gedwongen mede-eigendom waarop dit recht betrekking heeft onder de toepassing van de wet van 3 juli 2005 te brengen. Zoals de Raad van State, afdeling wetgeving, terecht opmerkt in zijn advies (DOC 55 1531/003, p. 5), heeft de beperking tot “deze personen” het legitiem oogmerk te vermijden dat een oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om vrijwilligers in te zetten binnen een appartementsgebouw.

De vrijwilligers moeten een duidelijke band hebben met het gebouw in gedwongen mede-eigendom. Iemand die een persoonlijk of zakelijk recht heeft in een appartementsgebouw kan niet als vrijwilliger worden aangemerkt in een ander appartementsgebouw waar hij geen persoonlijk of zakelijk recht heeft. In dit laatste geval zou hij tegen betaling/vergoeding een dienst aanbieden op de markt en dus een economische activiteit ontwikkelen. Door expliciet het verband te leggen tussen de taken die een eigenaar of bewoner doet en het gebouw verhinderen wij dat het om een economische activiteit gaat.

Daarentegen kan iemand met een tweede verblijf in een appartementsgebouw en die zijn hoofdverblijfplaats in een appartementsgebouw elders heeft, in beide appartementsgebouwen als vrijwilliger worden aangewezen. We denken aan personen die bijvoorbeeld aan de kust meerdere maanden per jaar verblijven maar die hun domicilie op hun appartement in het binnenland aanhouden. Het is dus niet noodzakelijk dat de vrijwilliger zijn domicilie op het adres van het appartementsgebouw moet hebben. Het appartement kan dus dienen als woonplaats zowel als verblijfplaats van de huurder.

Een persoonlijk recht is ruimer dan alleen maar een recht van de huurder. De partner of de kinderen van een

les actionnaires ou les membres, ni les administrateurs ou les préposés de la personne morale ne peuvent être qualifiés de volontaires.

La loi sur les volontaires elle-même ne prévoit qu’une (seule) disposition anti-abus, selon laquelle un volontaire ne peut accomplir d’activité qui soit exercée par la même personne et pour la même organisation dans le cadre d’un contrat de travail, d’un contrat de services ou d’une désignation en tant qu’agent statutaire (article 3, 1°, d) de la loi du 5 juillet 2005). Il apparaît d’emblée que le volontaire visé par la loi proposée ne peut être en même temps concierge pour le compte de l’association des copropriétaires.

La proposition vise à ne faire entrer dans le champ d’application de la loi du 3 juillet 2005 que les personnes qui sont titulaires d’un droit personnel ou réel sur un immeuble en copropriété forcée. Comme le souligne à juste titre l’avis de la section de législation du Conseil d’État (DOC 55 1531/002, p. 5), la limitation du champ d’application à “ces personnes” poursuit l’objectif légitime d’éviter tout usage impropre de la possibilité d’avoir recours à des volontaires au sein d’un immeuble à appartements.

Il doit exister un lien manifeste entre les volontaires et l’immeuble en copropriété forcée. Le titulaire d’un droit réel ou personnel au sein d’un immeuble à appartements ne peut être qualifié de volontaire dans un autre immeuble à appartements s’il n’y jouit pas d’un tel droit. Dans ce dernier cas, il offrirait un service sur le marché contre paiement/rémunération et développerait ainsi une activité économique. En établissant explicitement un lien entre les tâches exercées par un propriétaire ou un habitant et l’immeuble, nous évitons que l’activité exercée soit de nature économique.

En revanche, la personne qui possède une résidence secondaire dans un immeuble à appartements tout en ayant sa résidence principale dans un autre immeuble à appartements peut être désignée comme volontaire dans les deux immeubles. Nous songeons, par exemple, aux personnes qui passent plusieurs mois par an à la côte, tout en conservant leur domicile dans un autre appartement à l’intérieur des terres. Il n’est donc pas nécessaire que le volontaire soit domicilié à l’adresse de l’immeuble à appartements. L’appartement peut dès lors aussi bien constituer le domicile que le lieu de résidence du locataire.

La notion de droit personnel ne se limite pas seulement au droit dont un locataire est titulaire. Le partenaire ou

mede-eigenaar of huurder die samen verblijven in het gebouw komen ook in aanmerking.

Een ander voorbeeld om de band met het gebouw te verduidelijken, betreft een gemeenschappelijke tuin van een appartementsgebouw die wordt gedeeld met de burens. De bewoners van het appartementsgebouw en de burens doen gezamenlijk het onderhoud. Wanneer de burens een persoonlijk recht verkrijgen voor het gebruik van de tuin, kunnen zij zoals de bewoners van het appartementsgebouw in aanmerking komen als vrijwilliger. Als de tuin niet gemeenschappelijk is of het gebruik van de tuin is toegewezen aan bijvoorbeeld de gelijkvloerse kavel, dienen de voorwaarden voor het gebruik en het onderhoud met de eigenaar van de tuin of de persoon die het gebruiksrecht heeft, te worden afgesproken. Deze laatste situatie valt buiten het doel van dit voorstel.

Het is wenselijk dat de betreffende bewoner de aansprakelijkheidsbescherming geniet zoals bepaald in de wet van 3 juli 2005 betreffende de rechten van vrijwilligers. Voor een uitkeringsgerechtigde bewoner mag deze activiteit geen belemmering zijn voor zijn sociale rechten.

Wanneer de bewoner bij de uitvoering van zijn taak doorheen het gehele jaar kleine kosten, zoals verplaatsingskosten, telefoonkosten, portkosten, enz. maakt, kan hij terugvallen op de regeling voor de vergoeding van kosten in de genoemde wet. De terugbetaling van deze kosten door de vereniging van mede-eigenaars kan ofwel forfaitair gebeuren, ofwel op basis van de reëel bewezen kosten in overeenstemming met artikel 10 van de wet van 3 juli 2005 betreffende de rechten van vrijwilligers.

Met dit wetsvoorstel leggen wij geen verplichting op aan de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars om een bewoner aan te wijzen die vrijwillig als eerste contactpunt binnen de gemeenschap van bewoners van een appartementsgebouw optreedt. Het is een mogelijkheid waarvan wij van mening zijn dat zij de leefgemeenschap van bewoners van een appartementsgebouw ten goede komt.

Bert Wollants (N-VA)
Wouter Raskin (N-VA)
Axel Ronse (N-VA)
Frieda Gijbels (N-VA)

les enfants du copropriétaire ou du locataire qui cohabitent avec celui-ci dans l'immeuble sont également susceptibles d'être titulaires d'un tel droit.

Comme autre exemple permettant de clarifier le lien avec le bâtiment, citons le cas d'un jardin commun aux appartements de l'immeuble et aux voisins. Les habitants de l'immeuble et les voisins veillent conjointement à son entretien. Les voisins qui obtiennent un droit personnel de faire usage du jardin sont susceptibles d'être considérés comme volontaires au même titre que les résidents de l'immeuble. S'il ne s'agit pas d'un jardin commun ou si l'usage du jardin est l'apanage, par exemple, du lot situé au rez-de-chaussée, les conditions de l'usage et de l'entretien doivent être convenues avec le propriétaire du jardin ou avec la personne qui exerce un droit d'usage sur celui-ci. Cette dernière situation est étrangère à l'objet de la présente proposition.

Il est souhaitable que le résident concerné bénéficie d'une couverture de sa responsabilité, conformément à ce que prévoit la loi du 3 juillet 2005 relative aux droits des volontaires. S'il s'agit d'un allocataire, cette activité ne doit pas porter atteinte à ses droits sociaux.

Si, dans l'exécution de ses tâches, il prend à sa charge certains frais mineurs tout au long de l'année, tels que des frais de déplacement, de téléphone, d'affranchissement, etc., le résident doit pouvoir bénéficier du régime de défraiement prévu dans la loi précitée. Le remboursement des frais par l'association des copropriétaires peut être forfaitaire ou basé sur les frais réels, conformément à l'article 10 de la loi du 3 juillet 2005 relative aux droits des volontaires.

La proposition de loi que nous déposons n'impose pas à l'assemblée générale de l'association des copropriétaires l'obligation de désigner un résident pour jouer le rôle de personne de contact agissant en qualité de volontaire au sein de l'immeuble. Il s'agit simplement d'une possibilité dont nous estimons qu'elle est de nature à faciliter la vie des habitants.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

Artikel 3, 2° van de wet van 3 juli 2005 betreffende de rechten van vrijwilligers, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 1 maart 2019, wordt aangevuld als volgt: “en de personen die houder zijn van een persoonlijk of zakelijk recht op het gebouw in gedwongen mede-eigendom”.

10 juli 2024

Bert Wollants (N-VA)
Wouter Raskin (N-VA)
Axel Ronse (N-VA)
Frieda Gijbels (N-VA)

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

L'article 3, 2°, de la loi du 3 juillet 2005 relative aux droits des volontaires, modifié en dernier lieu par la loi du 1^{er} mars 2019, est complété par ce qui suit: “et les personnes titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété forcée”.

10 juillet 2024