

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1992-1993 (*)

12 JANUARI 1993

WETSONTWERP

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

AMENDEMENT

N^o 1 VAN MEVR. STENGERS

Art. 2

Het voorgestelde artikel 577-3 wijzigen als volgt :

- 1) de laatste volzin van het eerste lid weglaten;**
- 2) het tweede lid vervangen als volgt :**

« Voor de toepassing van de onder deze Titel opgenomen bepalingen moet de wil om die bepalingen te doen gelden voor het gebouw of de groep van gebouwen uitdrukkelijk of stilzwijgend, doch met zekerheid worden vastgesteld in een notariële akte die de basisakte of het reglement van medeëigendom kan zijn. »

VERANTWOORDING

Titel II van het wetsontwerp is van groot belang, aangezien krachtens het bepaalde in deze Titel een ingewikkelde en noodzakelijke regeling geldt voor de medeëigendom van

Zie :

- 851 - 92 / 93 : N^o 1.

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

**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1992-1993 (*)

12 JANVIER 1993

PROJET DE LOI

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

AMENDEMENT

N^o 1 DE MME STENGERS

Art. 2

Dans l'article 577-3 proposé, apporter les modifications suivantes :

- 1) au premier alinéa, supprimer la dernière phrase;**
- 2) remplacer le deuxième alinéa par ce qui suit :**

« Toutefois, l'application des règles contenues dans le présent titre suppose que la volonté de soumettre l'immeuble bâti ou le groupe d'immeubles bâtis à ces règles soit constatée expressément ou tacitement mais de façon certaine, dans un acte notarié qui peut-être l'acte de base ou le règlement de copropriété ».

JUSTIFICATION

Le titre II du projet est d'une importance considérable puisqu'il soumet à un régime complexe et nécessaire la copropriété des immeubles bâtis ou des groupes d'immeu-

Voir :

- 851 - 92 / 93 : N^o 1.

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

gebouwen of groepen van gebouwen. Die regeling voldoet evenwel niet voor alle situaties.

Zo kunnen de eigenaars van twee appartementen in een gebouw dat slechts die twee appartementen omvat, van oordeel zijn dat het onnodig is voor de medeëigendom van de grond, de zware muren en het dak een algemene vergadering op te richten, een huismeester aan te stellen enz.

Op grond van het ontwerp is een afwijking op die regeling alleen mogelijk voor zover de medeëigenaars daarmee instemmen én ze, rekening houdend met de aard van de goederen, verantwoord is.

Gelet in het bijzonder op de terugwerkende kracht van de regeling kunnen die twee voorwaarden tot tal van processen aanleiding geven (zie artikel 10 van het ontwerp).

Het lijkt redelijker in een zelfde procedure te voorzien als die welke in het voorontwerp is uitgewerkt. Overeenkomstig die procedure moet de wil van partijen om zich aan de ingewikkelde wettelijke regeling te onderwerpen bij authentieke akte worden vastgesteld (het kan hier om de basisakte (of beter : de akte van splitsing) of om het reglement van medeëigendom gaan). Voorts kan die vaststelling uitdrukkelijk dan wel stilzwijgend geschieden, als zij maar onomstootbaar vaststaat. Dat is het geval wanneer in de notariële akte bepalingen met betrekking tot de algemene vergadering of de huismeester zijn vervat.

Een en ander zal de toepassing van artikel 10, dat terugwerkende kracht heeft, vereenvoudigen.

bles bâtis. Cependant, ce régime ne peut convenir à toutes les situations.

Ainsi, les propriétaires de deux appartements dans un immeuble n'en comportant que deux peuvent estimer non nécessaire de constituer une assemblée générale, de nommer un syndic, etc. pour la copropriété du sol, des gros murs et du toit.

Le projet indique que ces propriétaires devraient s'être accordés sur cette dérogation et que la matière des biens devrait justifier cette dérogation.

Ces deux conditions cumulatives peuvent être sources de procès surtout avec la rétroactivité du régime (article 10).

Il semble plus sage d'en revenir à une formule similaire à celle de l'avant-projet en stipulant que la volonté des parties de se soumettre au régime complexe de la loi doit être constatée dans un acte authentique (qui peut être l'acte de base ou le règlement de copropriété) et que cette constatation peut être expresse ou tacite dès lors qu'elle est certaine. Tel sera le cas si l'acte notarié contient des dispositions relatives aux problèmes de l'assemblée générale ou du syndic.

Cela facilitera ainsi l'application de l'article 10 qui a portée rétroactive.

M.-L. STENGERS