

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

25 septembre 2023

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code civil en ce qui concerne
la copropriété forcée d'immeubles ou de
groupes d'immeubles afin d'éliminer les
obstacles à l'amélioration de la durabilité
des appartements**

(déposée par
MM. Kris Verduyckt et Ben Segers)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

25 september 2023

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek met
betrekking tot de gedwongen mede-eigendom
van gebouwen of groepen van gebouwen,
teneinde drempels voor de verduurzaming
van appartementen weg te nemen**

(ingediend door
de heren Kris Verduyckt en Ben Segers)

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

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkorting bij de nummering van de publicaties:	
DOC 55 0000/000	Document de la 55 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi	DOC 55 0000/000	Parlementair document van de 55 ^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 (beigegekleurig papier)

RÉSUMÉ

Améliorer la durabilité de notre patrimoine immobilier représente un défi important. Les immeubles à appartements, où vivent plus de 25 % des Belges, font face à un obstacle supplémentaire en la matière: les travaux d'efficacité énergétique sont souvent réalisés tardivement, voire pas du tout, en raison de la complexité du processus décisionnel au sein de l'association des copropriétaires.

Cette proposition de loi prévoit une série de mesures visant à faciliter la prise de décisions souhaitables pour les immeubles à appartements:

- l'obligation d'établir un plan d'entretien pluriannuel pour les immeubles de dix ans ou plus comportant au moins trois unités d'habitation et la communication de ce plan aux candidats-acquéreurs d'un appartement;*
- une modification des règles relatives au fonds de réserve, en vue de transformer celui-ci en un instrument à utiliser dans le cadre de l'entretien et de la rénovation énergétique;*
- l'inscription dans la législation du droit pour les associations de copropriétaires de conclure un contrat de crédit;*
- la clarification des possibilités dont disposent les associations de copropriétaires pour prendre des décisions à distance.*

SAMENVATTING

De uitdaging om ons woningpatrimonium te verduurzamen, is groot. Appartementsgebouwen, waar ruim een kwart van alle Belgen woont, hebben op dit vlak te kampen met een bijkomende drempel: door de complexe besluitvorming binnen de vereniging van mede-eigenaars worden op energetisch vlak batige ingrepen vaak niet of laatijdig doorgevoerd.

Dit wetsvoorstel beoogt een aantal maatregelen om het nemen van wenselijke beslissingen voor appartementsgebouwen te faciliteren:

- de verplichte opstelling van een meerjarenonderhoudsplan voor gebouwen met ten minste drie wooneenheden die 10 jaar of ouder zijn en de terbeschikkingstelling van dat plan aan kandidaat-kopers van een appartement;*
- een aanpassing van de regels betreffende het reservekapitaal opdat dit een instrument zou worden in het kader van onderhoud en energetische renovatie;*
- de wettelijke verankering van het recht van een vereniging van mede-eigenaars om een kredietovereenkomst af te sluiten;*
- de verduidelijking van de mogelijkheden om een vereniging van mede-eigenaars op afstand beslissingen te laten nemen.*

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Introduction

Plus de 25 % des Belges vivent dans un appartement et ce chiffre augmente chaque année. Étant donné que la taille du ménage moyen ne cesse de diminuer et que les pouvoirs publics misent pleinement sur la concentration de l'habitat et souhaitent étendre de moins en moins les surfaces bâties, les immeubles à appartements seront de plus en plus nombreux à l'avenir. Notre pays compte actuellement déjà plus de 1,4 million d'appartements et de studios répartis dans plus de 200.000 immeubles. En outre, un grand nombre de ces immeubles ont aujourd'hui plus de 35 ans, soit près de deux tiers selon les chiffres de la Région flamande.

Dès lors, les immeubles à appartements font assurément partie intégrante du débat sur la durabilisation de notre patrimoine immobilier. Les chiffres de la Région flamande indiquent également qu'il reste beaucoup à faire pour atteindre cet objectif. Fin 2019, le score énergétique moyen des appartements était de 290 kWh/m²/an (label C) en Flandre. Seuls 1 % des maisons et 4 % des appartements ont obtenu le label A (score énergétique moyen de 100 kWh/m²/an ou mieux), visé à l'horizon 2050. En outre, la copropriété représente un obstacle supplémentaire pour les appartements par rapport aux habitations privées.

On parle de copropriété lorsque plusieurs habitations appartenant à des propriétaires différents sont réunies sous le même toit. Certaines parties des immeubles en copropriété, par exemple chaque appartement, appartiennent à un seul propriétaire, tandis que d'autres, par exemple le hall d'entrée, les escaliers, l'ascenseur et le toit, sont communes. Cette situation est réglementée dans la partie du Code civil concernant la "Copropriété forcée". Selon ces dispositions légales, l'association des copropriétaires (ACP ci-après), composée de tous les propriétaires, est une personne morale qui dispose de plusieurs organes légaux: l'assemblée générale, le syndic, le conseil de copropriété et le commissaire aux comptes. Les principales décisions relatives à la gestion de la copropriété sont prises par l'assemblée générale. Le syndic représente l'ACP à l'extérieur et ses missions sont fixées par la loi. Il assure notamment la gestion technique, administrative et financière de l'immeuble en copropriété. Le fonds de l'association est constitué par les avances et les paiements périodiques des propriétaires respectifs.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Inleiding

Ruim een kwart van alle Belgen woont in een appartement, en dat aantal groeit elk jaar. Het gemiddelde gezin wordt steeds kleiner en doordat overheden volop inzetten op inbreiding en steeds minder open ruimte willen aansnijden, zullen appartementsgebouwen steeds meer de standaard worden. Op dit ogenblik telt ons land al meer dan 1,4 miljoen flats en studio's in meer dan 200.000 gebouwen. Bovendien is een groot aantal van die gebouwen ondertussen ouder dan 35 jaar, volgens cijfers voor het Vlaams Gewest zelfs bijna twee derde ervan.

Als we het dus hebben over de enorme uitdaging om ons woningpatrimonium te verduurzamen, dan horen de appartementsgebouwen daar zeker bij. Opnieuw uit cijfers voor het Vlaams Gewest blijkt dat er nog heel wat werk aan de winkel is. Eind 2019 lag in Vlaanderen de gemiddelde energiescore voor een appartement op 290 kWh/m²/jaar (C-label). Slechts 1 % van de huizen en 4 % van de appartementen haalde het tegen 2050 beoogde A-label (gemiddelde energiescore van 100 kWh/m²/jaar, of beter). Bovendien zien we een drempel opduiken die we niet kennen bij particuliere woningen, namelijk de mede-eigendom.

Wanneer verschillende woningen van verschillende eigenaars zich onder één dak bevinden, dan is er sprake van mede-eigendom. Sommige delen, zoals het appartement zelf, zijn eigendom van één eigenaar; andere delen, zoals de inkomhal, de trappen, de lift en het dak, zijn gemeenschappelijk. Die situatie wordt geregeld in het onderdeel "Gedwongen mede-eigendom" van het Burgerlijk Wetboek. Volgens die wettelijke regels is de vereniging van mede-eigenaars (hierna "de VME"), die uit alle eigenaars bestaat, een rechtspersoon die beschikt over een aantal wettelijke organen: de algemene vergadering, de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen. De belangrijkste beslissingen over het beheer van de mede-eigendom worden genomen door de algemene vergadering. De syndicus vertegenwoordigt de VME naar buiten toe en heeft wettelijk vastgestelde taken, zoals instaan voor het technische, administratieve en financiële beheer van het gebouw in mede-eigendom. Het kapitaal van de vereniging wordt samengesteld door middel van voorschotten en periodieke betalingen door de respectievelijke eigenaars.

La complexité du processus décisionnel au sein de l'assemblée générale a notamment pour effet que trop peu de panneaux solaires sont installés sur les toits des immeubles à appartements et que ces derniers sont trop peu rénovés dans un souci de sobriété énergétique. À cela s'ajoute un second problème, à savoir que tous les propriétaires n'ont pas les moyens de financer ce type d'investissements, en plus des travaux d'entretien courants. En conséquence, les décisions sont reportées, si bien que les autres ménages qui voudraient diminuer leur consommation énergétique en rénovant leur logement sont également touchés.

Pour faire face à ces problèmes, nous souhaitons apporter quelques modifications à la législation. Nos propositions trouvent leur origine dans les auditions organisées dans le cadre de l'examen d'une proposition de résolution¹ que nous avons rédigée. Dans cette proposition, adoptée par la Chambre le 9 juin 2022, quelques pistes avaient été amorcées, pistes que nous voulons traduire en législation effective dans la présente proposition.

Lors de ces auditions, les orateurs suivants se sont exprimés:

— Mme Dominique Krickovic, présidente, et M. Vincent Spruytte, vice-président de l'Union des Syndics asbl;

— Mme Britt Berghs, coordinatrice de projet, construction et rénovation eco-énergétiques, Ville d'Anvers;

— M. Wouter Vandorpe, avocat et chercheur auprès de l'Institut voor Milieu- en Energierecht, KU Leuven

— M. Jacob Van de Moortel, représentant de VMRE – Real Estate Services;

Ces auditions ont mis en avant toute une série de questions prioritaires. Outre les aspects techniques, le rôle du syndic et le processus décisionnel, la discussion s'est également intéressée au fonds de réserve et aux possibilités de financement de ces investissements.

Nous allons maintenant détailler les propositions concrètes que nous formulons.

Plans d'entretien pluriannuels

L'entretien et la rénovation énergétique doivent bien évidemment être planifiés. C'est pourquoi nous souhaitons,

¹ Proposition de résolution visant à simplifier et à stimuler les travaux d'efficacité énergétique dans les immeubles à appartements en copropriété forcée (DOC 55 2202/001).

Het complexe besluitvormingsproces binnen de algemene vergadering zorgt er onder meer voor dat er te weinig zonnepanelen worden gelegd op appartementsgebouwen en dat er ook te weinig op een energiezuinige manier wordt gerenoveerd. Daarenboven stelt zich een tweede probleem, namelijk dat niet elke eigenaar over dezelfde middelen beschikt om dit soort investeringen, naast de gewone onderhoudswerken, te financieren. Op die manier worden beslissingen uitgesteld, waardoor ook de andere gezinnen, die hun energieverbruik door middel van renovatie willen laten dalen, worden getroffen.

Om aan deze problemen het hoofd te bieden, willen wij enkele wijzigingen in de wetgeving aanbrengen. Onze voorstellen vinden hun oorsprong in een hoorzitting die georganiseerd werd in het kader van de bespreking van een voorstel van resolutie¹ van onze hand. In dit voorstel, dat door de Kamer werd aangenomen op 9 juni 2022, werden al enkele aanzetten geformuleerd, die we door dit voorstel willen omzetten in effectieve wetgeving.

In deze hoorzitting namen de volgende personen het woord:

— mevrouw Dominique Krickovic, voorzitter van de Unie van Syndici vzw, en de heer Vincent Spruytte, ondervoorzitter;

— mevrouw Britt Berghs, projectcoördinator energiezuinig bouwen en verbouwen bij de Stad Antwerpen;

— de heer Wouter Vandorpe, advocaat en wetenschappelijk medewerker bij het Instituut voor Milieu- en Energierecht van de K.U. Leuven;

— de heer Jacob Van de Moortel, vertegenwoordiger van VMRE-Real Estate Services.

In de hoorzitting kwamen heel wat aandachtspunten naar voor. Naast technische aspecten, de rol van de syndicus en het beslissingsproces waren ook het reservekapitaal en de financieringsmogelijkheden voor deze investeringen aandachtspunten.

Wij overlopen nu de concrete voorstellen die wij doen.

Meerjarenonderhoudsplan

Onderhoud en energetische renovatie vragen uiteraard planning. Daarom en in het kader van een streven naar

¹ Voorstel van resolutie tot vereenvoudiging en stimulering van energetische ingrepen in appartementsgebouwen in gedwongen mede-eigendom (DOC 55 2202/001).

dans un souci de transparence envers les propriétaires et les acheteurs potentiels, imposer l'établissement d'un plan d'entretien pluriannuel à toutes les ACP à partir de trois unités d'habitation dans les immeubles de dix ans ou plus.

Le plan d'entretien pluriannuel doit contenir un relevé de l'état énergétique et architectural de l'immeuble. Il doit également reprendre une description de tous les travaux d'entretien, ainsi que de tous les travaux nécessaires pour obtenir le certificat PEB ayant le meilleur score (certificat PEB = certificat de performance énergétique des bâtiments). Un troisième élément est le plan décennal contenant l'ensemble des investissements présentés sous la forme d'un calendrier étalé sur les dix années à venir et accompagnés d'une estimation des coûts. Enfin, le plan mentionne également les modèles de financement envisagés par l'ACP dans le cadre de certains travaux programmés, qu'il s'agisse d'entretien ou d'énergie ou des deux à la fois.

C'est le syndic qui inscrit la rédaction et le suivi de ce plan d'entretien pluriannuel à l'ordre du jour de l'assemblée générale et qui doit ensuite coordonner et déléguer les travaux convenus.

Ce document doit obligatoirement être annexé lors de la vente d'un lot, le but étant d'apporter aux acheteurs de la transparence quant au bien qu'ils achètent et quant aux investissements programmés. Il devrait en résulter un prix de vente plus juste, qui sera certainement influencé par la valeur énergétique. Les acheteurs, qui doivent obéir à des contraintes financières, pourront ainsi mieux évaluer les coûts et examiner notamment s'ils sont en mesure d'acquérir l'appartement et de financer les investissements programmés. De cette façon, les investissements ne seront plus reportés à cause de la situation financière de certains propriétaires de l'immeuble.

Le fonds de réserve

Les différents orateurs entendus au cours de l'audition précitée ont tous indiqué que la réglementation actuelle relative au fonds de réserve était totalement inadéquate. Nous souhaitons maintenir cette réglementation, mais uniquement en tant que limite inférieure, tout en modifiant la législation. Nous établissons en la matière un lien entre le fonds de réserve et le budget estimé du plan décennal et prévoyons en particulier que le fonds de réserve doit s'élever à au moins 5 % de l'ensemble des coûts estimés. De cette façon, nous augmentons le fonds de réserve et en faisons un véritable instrument susceptible de contribuer à la rénovation énergétique des ACP. Si aucun investissement n'est prévu, l'ancienne réglementation s'applique.

transparantie ten aanzien van eigenaars en potentiële kopers wensen wij een verplicht meerjarenonderhoudsplan voor alle VME's vanaf drie wooneenheden in gebouwen die ten minste 10 jaar oud zijn.

Het meerjarenonderhoudsplan dient een overzicht te bevatten van de energetische en bouwkundige staat van het gebouw. Verder moet er ook een beschrijving in komen van alle onderhoudswerken en alle werkzaamheden die nodig zijn om tot het meest gunstige EPC-label te komen (EPC = Energieprestatiecertificaat). Een derde onderdeel is een tienjarenplan met daarin alle investeringen, gekoppeld aan een tijdlijn voor de komende 10 jaar en met toevoeging van een kostenraming. Tot slot vermeldt het plan ook de mogelijke financieringsmodellen waaraan de VME denkt bij bepaalde geplande werkzaamheden, hetzij onderhoud, hetzij op energetisch vlak, hetzij een combinatie van beide.

Het is de syndicus die de opstelling en opvolging van dit meerjarenonderhoudsplan op de agenda van de algemene vergadering plaatst en die nadien de gemaakte afspraken coördineert of delegeert.

Dit document moet verplicht aanwezig zijn bij de verkoop van een kavel. De bedoeling daarvan is kopers transparantie te geven over het goed dat zij aankopen, alsook over de geplande investeringen. Dat zal mogelijk zorgen voor een eerlijkere verkoopprijs, die immers zeker door de energetische waarde wordt beïnvloed. Zo kunnen kopers, die gebonden zijn door hun financiële mogelijkheden, een betere inschatting van de kosten maken en meer bepaald nagaan of zij in staat zijn om het appartement, met inbegrip van de geplande investeringen, te verwerven. Dat kan ervoor zorgen dat investeringen niet worden uitgesteld vanwege de financiële situatie van sommige eigenaars in het gebouw.

Het reservekapitaal

Alle sprekers in de aangehaalde hoorzitting waren van oordeel dat de huidige regeling met betrekking tot het reservekapitaal totaal ontoereikend is. We willen de huidige regeling wel behouden, maar slechts als een ondergrens; we voorzien tegelijkertijd in een aanpassing van de wetgeving. We maken namelijk een koppeling tussen het reservekapitaal en het geraamde budget van het tienjarenplan en bepalen meer in het bijzonder dat het reservekapitaal ten minste 5 % van alle geraamde kosten moet bedragen. Zo verhogen we het reservekapitaal en maken we er een echt instrument van, dat een bijdrage kan leveren tot de energetische renovatie van VME's. Indien er geen investeringen worden gepland, vallen we terug op de oude regeling.

Nous ajoutons par ailleurs les travaux d'efficacité énergétique à la liste des travaux auxquels le fonds de réserve peut être affecté.

La notion de "travaux d'efficacité énergétique" vise du reste l'ensemble des travaux et rénovations nécessaires pour assurer une plus grande durabilité et une amélioration des performances énergétiques du ou des immeubles. On peut notamment citer à cet égard l'isolation, les panneaux solaires et les pompes à chaleur.

Divers

La présente proposition de loi introduit également deux nouvelles règles:

— premièrement, elle crée explicitement la possibilité pour une ACP de conclure un contrat de crédit en tant que personne morale. Cela se fait déjà dans la pratique, mais il est souhaitable que ce soit clairement inscrit dans la législation;

— deuxièmement, elle comporte plusieurs dispositions permettant la participation à distance à une assemblée générale afin de ne pas allonger inutilement le processus de prise de décision. Il s'agissait également d'une demande du secteur. De cette façon, les ACP pourront se réunir et prendre des décisions de manière moderne. Les procédures en question devront être clairement définies et communiquées au sein de la structure de l'ACP.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 2

Cet article charge tout d'abord l'association des copropriétaires d'établir un plan d'entretien pluriannuel. Ce plan est facultatif pour les copropriétés qui comportent moins de trois lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings et pour les copropriétés d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles dont la réception date de moins de 10 ans.

Deuxièmement, l'article 3.86, § 3, du Code civil est complété de façon à préciser que les dépenses relatives aux travaux d'efficacité énergétique relèvent également des dépenses non périodiques couvertes par le fonds de réserve.

Il est par ailleurs prévu que la constitution de ce fonds est obligatoire si un plan d'entretien pluriannuel doit être établi. Dans ce cas, non seulement la condition

Wij voegen ook op energetisch vlak batige ingrepen toe als een bestemming voor het reservekapitaal.

Het begrip "op energetisch vlak batige ingrepen" wordt trouwens gedefinieerd als het geheel van de werkzaamheden en vernieuwingen die nodig zijn om tot een verduurzaming en verbetering van de energieprestatie van het gebouw of de gebouwen te komen, met als niet-limitatieve voorbeelden isolatie, zonnepanelen en warmtepompen.

Varia

In dit wetsvoorstel willen we ook twee nieuwe regels invoeren:

— ten eerste wordt expliciet de mogelijkheid gecreëerd dat een VME als rechtspersoon een kredietovereenkomst afsluit. In de praktijk gebeurt dat reeds, maar het is wenselijk dat dit duidelijk in de wetgeving wordt opgenomen;

— ten tweede voorzien we in enkele bepalingen die toelaten dat een algemene vergadering op afstand wordt bijgewoond, teneinde het beslissingsproces niet nodeloos te rekken. Ook op dit punt was de sector vragende partij omdat VME's zo de kans krijgen om op een moderne manier te vergaderen en te beslissen. De betreffende procedures dienen in de structuur van de VME duidelijk te worden beschreven en meegedeeld.

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 2

Door dit artikel wordt vooreerst aan de vereniging van mede-eigenaars de opdracht gegeven om een meerjarenonderhoudsplan op te stellen. Voor elke mede-eigendom die, met uitsluiting van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen, minder dan drie kavels omvat of elke mede-eigendom van een gebouw dat of groep van gebouwen die minder dan 10 jaar geleden werd opgeleverd, is dit meerjarenonderhoudsplan facultatief.

Ten tweede wordt artikel 3.86, § 3, van het Burgerlijk Wetboek aangevuld om te verduidelijken dat uitgaven voor op energetisch vlak batige ingrepen ook vallen onder de niet-periodieke uitgaven die worden gedekt met het reservekapitaal.

Met betrekking tot dit reservekapitaal wordt vervolgens bepaald dat dit verplicht wordt aangelegd indien er een meerjarenonderhoudsplan moet worden opgesteld. In

minimale figurant dans l'actuel article 3.86, § 3, alinéa 4, du Code civil doit être remplie, mais il faut également tenir compte des frais d'investissement prévus dans le calcul de la contribution annuelle minimale, le montant ne pouvant pas être inférieur à 5 % du coût total estimé dans le plan décennal.

Enfin, l'article 2 autorise l'ACP à conclure un contrat de crédit pour l'exécution de travaux prévus et nécessaires. En cas de transmission à titre particulier ou d'attribution d'un droit relatif à un appartement, si un contrat de prêt d'argent a été conclu, le propriétaire de l'appartement est libéré de sa responsabilité pour cette dette lors de la transmission ou de l'attribution et le nouveau propriétaire de l'appartement se substitue à lui.

Art. 3

Cet article précise le cadre des délibérations hybrides et des délibérations qui ont lieu entièrement à distance.

L'article 3.87, § 1^{er}, du Code civil prévoit déjà formellement la possibilité de participer à distance aux délibérations de l'assemblée générale. Cette possibilité a été instaurée (de façon permanente) par la loi du 20 décembre 2020 portant des dispositions diverses temporaires et structurelles en matière de justice dans le cadre de la lutte contre la propagation du coronavirus COVID-19. Les travaux préparatoires de cette loi (DOC 55 1668/007) soulignent que toutes les techniques de télécommunication permettant une délibération collective, telles que les conférences vidéo, peuvent être utilisées.

Ces ajouts n'affectent pas la possibilité pour l'association des copropriétaires de prendre des décisions par écrit en application de l'article 3.87, § 11, du Code civil (à l'unanimité).

Art. 4

Cet article abroge la dernière phrase de l'article 3.89, § 5, 16°, du Code civil et insère un 17°.

La dernière phrase du 16° avait été insérée par la loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges. Elle exprimait déjà, tout comme l'obligation de consacrer chaque année une part déterminée des contributions au fonds de réserve, l'idée que l'ACP doit développer

dat geval wordt er bovenop de minimumvereiste, zoals die thans bepaald is in artikel 3.86, § 3, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek, ook geëist dat er bij de berekening van de minimale jaarlijkse bijdrage rekening wordt gehouden met de geplande investeringskosten en dat het bedrag niet lager mag zijn dan vijf procent van de totale geraamde kostprijs in het tienjarenplan.

Ten slotte wordt het voor de VME mogelijk gemaakt om een kredietovereenkomst af te sluiten voor de uitvoering van geplande en benodigde werken. Indien er een geldlening werd afgesloten, wordt in geval van overgang onder bijzondere titel of toedeling van een appartementsrecht de appartementseigenaar bij de overdracht of toedeling ontslagen uit zijn aansprakelijkheid voor die schuld en treedt de nieuwe appartementseigenaar in zijn plaats.

Art. 3

In dit artikel wordt het kader verduidelijkt voor zowel hybride beraadslagingen als beraadslagingen die volledig op afstand plaatsvinden.

Art. 3.87, § 1, van het Burgerlijk Wetboek voorziet reeds formeel in de mogelijkheid om vanop afstand deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering. Die mogelijkheid werd (permanent) ingevoerd bij de wet van 20 december 2020 houdende diverse tijdelijke en structurele bepalingen inzake justitie in het kader van de strijd tegen de verspreiding van het coronavirus COVID-19. In de parlementaire voorbereiding van deze wet (DOC 55 1668/007) werd opgemerkt dat alle telecommunicatietechnieken die een gezamenlijke beraadslaging mogelijk maken, zoals videoconferenties, kunnen worden aangewend.

Deze aanvullingen doen geen afbreuk aan de mogelijkheid om de vereniging van mede-eigenaars schriftelijk beslissingen te laten nemen met toepassing van artikel 3.87, § 11, van het Burgerlijk Wetboek (met eenparigheid).

Art. 4

In dit artikel wordt de laatste zin van artikel 3.89, § 5, 16°, van het Burgerlijk Wetboek opgeheven en wordt de bepaling onder 17° ingevoegd.

De laatste zin van de bepaling onder 16° werd ingevoegd bij de wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing. Daardoor werd reeds, naast de verplichting om elk jaar een bepaald gedeelte van de bijdragen aan het reservekapitaal te besteden, uiting

une perspective davantage axée sur le long terme. Le pouvoir d'appréciation était cependant confié au syndic: "il incombe au syndic d'inscrire la perspective à long terme à l'ordre du jour lorsqu'il l'estime nécessaire ("le cas échéant")" (DOC 54 2919/001, p. 219).

Par le biais de cet article, nous entendons ancrer cette perspective à long terme dans la loi. Par conséquent, il appartiendra désormais au syndic de vérifier uniquement si l'établissement d'un plan d'entretien pluriannuel est obligatoire, auquel cas il préparera la discussion et la concrétisation du plan et les inscrira à l'ordre du jour.

Art. 5

Cet article permet, le cas échéant, d'ajouter le plan d'entretien pluriannuel à la liste des documents qui, conformément à l'article 3.94, § 1^{er}, du Code civil, doivent être mis à la disposition par le syndic dans la perspective de la vente d'un lot.

Art. 6

Nous optons pour un délai d'entrée en vigueur de deux ans afin de permettre aux associations de copropriétaires et aux syndics de se préparer aux nouvelles obligations.

Étant donné que l'article 3 vise principalement à apporter une précision de nature à renforcer la sécurité juridique, nous proposons que cette disposition entre en vigueur le jour de la publication de la loi au *Moniteur belge*.

gegeven aan de gedachte dat de VME meer een langetermijnperspectief moet ontwikkelen. De beoordelingsbevoegdheid werd evenwel overgelaten aan de syndicus: "het is de taak van de syndicus om, wanneer hij dit nuttig acht ("in voorkomend geval"), het langetermijnperspectief als één van de punten op de agenda te plaatsen" (DOC 54 2919/001, p. 219).

Door dit artikel wensen wij dit langetermijnperspectief wettelijk te verankeren. Aldus komt het aan de syndicus voortaan enkel toe om na te gaan of een meerjarenonderhoudsplan verplicht is, in welk geval hij de bespreking en concretisering ervan voorbereidt en agendeert.

Art. 5

Door dit artikel wordt in voorkomend geval het meerjarenonderhoudsplan toegevoegd aan de lijst van documenten die op grond van artikel 3.94, § 1, van het Burgerlijk Wetboek door de syndicus ter beschikking moeten worden gesteld in het vooruitzicht van de verkoop van een kavel.

Art. 6

Wij kiezen voor een termijn van inwerkingtreding van twee jaar om zo de verenigingen van mede-eigenaars en de syndici de gelegenheid te geven zich op de nieuwe verplichtingen voor te bereiden.

Aangezien artikel 3 vooral een verduidelijking betreft die de rechtszekerheid bevordert, stellen wij voor om deze bepaling in werking te laten treden de dag waarop de wet in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

Kris Verduyckt (Vooruit)
Ben Segers (Vooruit)

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

Dans l'article 3.86 du Code civil, les modifications suivantes sont apportées:

a) entre le § 2 et le § 3, il est inséré un § 2/1 rédigé comme suit:

“§ 2/1. L'association des copropriétaires établit un plan d'entretien pluriannuel contenant les éléments suivants:

1° un relevé de l'état énergétique et architectural de l'immeuble ou des immeubles;

2° une description des travaux d'efficacité énergétique nécessaires pour obtenir le certificat PEB ayant le meilleur score (PEB A) pour les parties communes suivant la réglementation applicable dans la région concernée;

3° un plan décennal contenant un relevé de tous les travaux d'entretien et d'efficacité énergétique programmés;

4° les possibilités de financement de ces travaux d'entretien et de ces travaux d'efficacité énergétique.

Le plan d'entretien pluriannuel ne peut pas dater de plus de trois ans, faute de quoi l'association des copropriétaires doit établir un nouveau plan d'entretien pluriannuel ou adapter le plan existant.

L'obligation d'établir un plan d'entretien pluriannuel n'est pas d'application lorsque la copropriété forcée comporte moins de trois lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings ou lorsque la réception provisoire du premier immeuble ou de la première partie d'immeuble date de moins de 10 ans”;

b) dans le § 3, alinéa 3, les mots “les travaux d'efficacité énergétique,” sont insérés entre les mots “telles que celles occasionnées par” et les mots “le renouvellement du système de chauffage”;

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Dit wetsvoorstel regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 3.86 van het Burgerlijk Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a) tussen de paragrafen 2 en 3 wordt een paragraaf 2/1 ingevoegd, luidende:

“§ 2/1. De vereniging van mede-eigenaars stelt een meerjarenonderhoudsplan vast, dat de volgende elementen bevat:

1° een overzicht van de energetische en bouwkundige staat van het gebouw of de gebouwen;

2° een beschrijving van de op energetisch vlak batige ingrepen die nodig zijn om het meest gunstige EPC-certificaat (EPC A) voor de gemeenschappelijke delen te bekomen volgens de geldende regelgeving in het betreffende gewest;

3° een tienjarenplan met een overzicht van alle geplande onderhoudswerken en op energetisch vlak batige ingrepen;

4° de mogelijke modellen ter financiering van deze onderhoudswerken en op energetisch vlak batige ingrepen.

Het meerjarenonderhoudsplan mag maximaal drie jaar oud zijn, bij gebreke waarvan de vereniging van mede-eigenaars een nieuw of aangepast meerjarenonderhoudsplan vaststelt.

De verplichting om een meerjarenonderhoudsplan vast te stellen, is niet van toepassing wanneer de gedwongen mede-eigendom, met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen, minder dan drie kavels omvat of wanneer de voorlopige oplevering van het eerste gebouw of gebouwdeel minder dan 10 jaar geleden plaatsvond”;

b) in § 3, derde lid, worden de woorden “op energetisch vlak batige ingrepen,” ingevoegd tussen de woorden “uitgaven voor” en de woorden “de vernieuwing van het verwarmingssysteem”;

c) le § 3, alinéa 4, est complété par une phrase rédigée comme suit:

“La constitution d’un fonds de réserve est toutefois obligatoire si un plan d’entretien pluriannuel doit être établi en application du § 2/1, auquel cas il faut tenir compte des frais d’investissement prévus dans le calcul de la contribution annuelle, le montant ne pouvant pas être inférieur à cinq pour cent du coût estimé dans le plan décennal.”;

d) dans le § 3, il est inséré entre l’alinéa 5 et l’alinéa 6, qui devient l’alinéa 7, un alinéa rédigé comme suit:

“Une association des copropriétaires peut conclure un contrat de crédit pour l’exécution de travaux extraordinaires prévus et nécessaires. En cas de transmission à titre particulier ou d’attribution d’un droit relatif à un appartement, si un contrat de prêt d’argent a été conclu, le propriétaire de l’appartement est libéré de sa responsabilité pour cette dette lors de la transmission ou de l’attribution et le nouveau propriétaire de l’appartement se substitue à lui.”

Art. 3

Dans l’article 3.87 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

1° le § 2 est complété par un alinéa rédigé comme suit:

“Si l’assemblée générale se tient partiellement ou entièrement à distance, le syndic doit mettre à disposition un moyen de communication électronique permettant au moins aux membres d’exercer leur droit de vote concernant tous les points sur lesquels ils doivent se prononcer.”;

2° le § 3, alinéa 2, est complété par les mots “, et contient le cas échéant une description claire et précise des procédures relatives à la participation et au vote à distance.”;

3° le § 5 est complété par un alinéa rédigé comme suit:

“En ce qui concerne le respect des conditions de quorum et de majorité, les membres qui participent à distance à l’assemblée générale sont réputés présents à l’endroit où se tient l’assemblée générale.”

c) § 3, vierde lid, wordt aangevuld met een zin, luidende:

“Het aanleggen van een reservekapitaal is evenwel verplicht indien er, met toepassing van paragraaf 2/1, een meerjarenonderhoudsplan moet worden vastgesteld, in welk geval er voor de berekening van de jaarlijkse bijdrage rekening moet worden gehouden met de geplande investeringskosten en waarbij het bedrag niet lager mag zijn dan vijf procent van de kostenraming in het tienjarenplan.”;

d) in paragraaf 3 wordt tussen het vijfde en het zesde lid, dat het zevende lid wordt, een lid ingevoegd, luidende:

“Een vereniging van mede-eigenaars kan een kredietovereenkomst afsluiten voor de uitvoering van geplande en benodigde buitengewone werken. Indien er een geldlening is afgesloten, wordt in geval van overgang onder bijzondere titel of toedeling van een appartementsrecht de appartementseigenaar bij de overdracht of toedeling ontslagen uit zijn aansprakelijkheid voor die schuld en treedt de nieuwe appartementseigenaar in zijn plaats.”

Art. 3

In artikel 3.87 van hetzelfde wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2 wordt aangevuld met een lid, luidende:

“Indien de algemene vergadering deels of volledig op afstand wordt gehouden, moet de syndicus een elektronisch communicatiemiddel ter beschikking stellen dat de leden ten minste in staat stelt om hun stemrecht uit te oefenen met betrekking tot alle punten waarover zij zich dienen uit te spreken.”;

2° § 3, tweede lid, wordt aangevuld met de woorden “, alsook, in voorkomend geval, een heldere en nauwkeurige beschrijving van de procedures met betrekking tot de deelname en stemming op afstand.”;

3° paragraaf 5 wordt aangevuld met een lid, luidende:

“Wat de naleving van de voorwaarden inzake aanwezigheid en meerderheid betreft, worden de leden die op afstand aan de algemene vergadering deelnemen geacht aanwezig te zijn op de plaats waar de algemene vergadering wordt gehouden.”

Art. 4

Dans l'article 3.89, § 5, du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans le 16°, la dernière phrase est abrogée;

2° il est inséré un 17° rédigé comme suit:

"17° le cas échéant, de préparer le plan d'entretien pluriannuel visé à l'article 3.86, § 2/1, et de l'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale."

Art. 5

Dans l'article 3.94, § 1^{er}, du même Code, il est inséré un 7° rédigé comme suit:

"7° le cas échéant, le plan d'entretien pluriannuel visé à l'article 3.86, § 2/1."

Art. 6

La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit l'expiration d'un délai de deux ans prenant cours le jour suivant sa publication au *Moniteur belge*, à l'exception de l'article 3, qui entre en vigueur le jour de la publication de la présente loi au *Moniteur belge*.

23 juin 2023

Art. 4

In artikel 3.89, § 5, van hetzelfde wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de bepaling onder 16° wordt de laatste zin opgeheven;

2° er wordt een bepaling onder 17° ingevoegd, luidende:

"17° in voorkomend geval het meerjarenonderhoudsplan als bedoeld in artikel 3.86, § 2/1, voor te bereiden en op de agenda van de algemene vergadering te plaatsen."

Art. 5

In artikel 3.94, § 1, van hetzelfde wetboek wordt een bepaling onder 7° ingevoegd, luidende:

"7° in voorkomend geval, het meerjarenonderhoudsplan als bedoeld in artikel 3.86, § 2/1."

Art. 6

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de maand na afloop van een termijn van twee jaar te rekenen van de dag volgend op de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*, met uitzondering van artikel 3, dat in werking treedt de dag waarop deze wet in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

23 juni 2023

Kris Verduyckt (Vooruit)
Ben Segers (Vooruit)