

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

30 avril 2024

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**

Amendements

Voir:

Doc 55 **3588/ (2022/2023)**:
001: Proposition de loi de MM. Verduyckt et Segers.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

30 april 2024

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**

Amendementen

Zie:

Doc 55 **3588/ (2022/2023)**:
001: Wetsvoorstel van de heren Verduyckt en Segers.

12228

N° 1 de MM. **Verduyckt** et **Segers**

Art. 2

Remplacer cet article par ce qui suit:

“Art. 2. Dans l’article 3.86, § 3, du Code civil, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans l’alinéa 3, les mots “les travaux d’efficiencia énergétique,” sont insérés entre les mots “telles que celles occasionnées par” et les mots “le renouvellement du système de chauffage”;

2° dans l’alinéa 4, le membre de phrase “dont la copropriété comporte moins de trois lots à l’exclusion des caves, des garages et des parkings” est inséré entre les mots “l’association des copropriétaires” et les mots “peut décider à une majorité de quatre cinquième des voix”.”

JUSTIFICATION

Voir la justification de l’amendement n° 4.

Nr. 1 van de heren **Verduyckt** en **Segers**

Art. 2

Dit artikel vervangen als volgt:

“Art. 2. In artikel 3.86, § 3, van het Burgerlijk Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde lid worden de woorden “op energietisch vlak batige ingrepen,” ingevoegd tussen de woorden “uitgaven voor” en de woorden “de vernieuwing van het verwarmingssysteem”;

2° in het vierde lid wordt de zinsnede “waarvan de mede-eigendom bestaat uit minder dan drie kavels, kelders, garages en parkeerplaatsen niet meegeteld,” ingevoegd tussen de woorden “de vereniging van mede-eigenaars” en “kan met een vier vijfde meerderheid”.”

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van amendement nr. 4.

Kris Verduyckt (Vooruit)
Ben Segers (Vooruit)

N° 2 de MM. **Verduyckt** et **Segers**

Art. 3

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Il ressort notamment de l'avis de la CIB que la modification de la loi initialement proposée concernant les réunions numériques et hybrides n'est pas souhaitable actuellement.

Nr. 2 van de heren **Verduyckt** en **Segers**

Art. 3

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

Uit onder meer het advies van CIB blijkt dat de oorspronkelijk voorgestelde wetswijziging inzake digitale en hybride vergaderingen thans niet raadzaam is.

Kris Verduyckt (Vooruit)
Ben Segers (Vooruit)

N° 3 de MM. Verduyckt et Segers

Art. 3 (*nouveau*)**Insérer un article 3 rédigé comme suit:**

“Art. 3. L'article 3.94, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du même Code, est complété par les 7° et 8° rédigés comme suit:

“7° le cas échéant, les informations relatives aux crédits en cours pour le financement d'investissements;

8° les attestations relatives aux parties communes, dans la mesure où celles-ci doivent obligatoirement être transmises.””

JUSTIFICATION

Le nouveau point 7 donne suite à l'observation de FEDNOT et de l'Union des Syndics selon laquelle, lors de la transmission d'un lot, il convient de communiquer également les informations relatives aux éventuels crédits en cours. Cela permettra de répondre en toute transparence à la question de savoir si l'association des copropriétaires a contracté un emprunt et, dans l'affirmative, à combien s'élève l'encours de cet emprunt.

Un point 8 est également ajouté en concertation avec le secteur. Il s'agit de la formalisation d'une pratique existante. En ce qui concerne la Flandre, les attestations visées sont l'inventaire amiante GD et l'EPC GD, attestations qui sont établies pour les parties communes. Il importe de noter, à cet égard, que ces attestations doivent seulement être transmises dans la mesure où une obligation est prévue dans la Région concernée. Par exemple, l'obligation pour l'inventaire amiante des parties communes n'entrera en vigueur en Flandre que le 1^{er} janvier 2027.

Nr. 3 van de heren Verduyckt en Segers

Art. 3 (*nieuw*)**Een artikel 3 invoegen, luidende:**

“Art. 3. Artikel 3.94, § 1, eerste lid, van hetzelfde wetboek wordt aangevuld met de bepalingen onder 7° en 8°, luidende:

“7° in voorkomend geval, informatie over de lopende kredietovereenkomsten ter financiering van investeringen;

8° attesten betreffende de gemeenschappelijke delen, in zoverre deze verplicht overgedragen moeten worden.””

VERANTWOORDING

Met het nieuwe punt 7° wordt gevolg gegeven aan de opmerking van FEDNOT en de Unie van Syndici dat er bij de overdracht van een kavel ook informatie moet meegedeeld worden over eventuele lopende kredietovereenkomsten. Op die manier wordt er transparantie geboden over de vraag of er door de vereniging van mede-eigenaars een geldlening werd aangegaan en, zo ja, wat thans het openstaande bedrag is.

In overleg met de sector wordt tevens een punt 8° toegevoegd. Dit is een formalisering van een bestaande praktijk. We doelen hierbij, wat Vlaanderen betreft, op het asbestattest GD en het EPC GD, attesten die opgemaakt worden met betrekking tot de gemeenschappelijke delen. Belangrijk hierbij is dat deze overdracht enkel dient te gebeuren in de mate er in het betreffende gewest een verplichting geldt. Zo gaat de verplichting voor het Vlaamse asbestattest Gemeenschappelijke Delen pas in op 1 januari 2027.

Kris Verduyckt (Vooruit)
Ben Segers (Vooruit)

N° 4 de MM. **Verduyckt** et **Segers**

Art. 4 et 5

Supprimer ces articles.

JUSTIFICATION

Il se déduit de l'analyse de l'ensemble des avis qu'une approche plus large et mieux coordonnée sera nécessaire avant d'insérer, dans la réglementation relative à la copropriété, de nouveaux concepts tels que celui de plan d'entretien pluriannuel.

Après une concertation approfondie avec le secteur visé, nous réduisons dès lors la portée de la proposition de loi à la limitation de la possibilité de ne pas constituer de fonds de réserve (*opt-out*). Il ressort en effet, entre autres de l'avis de la CIB, que l'*opt-out* prévu à l'article 3.86, § 3, alinéa 4, du Code civil, est contraire à l'importante nécessité de la prévoyance à l'égard des frais futurs dans les immeubles à appartements.

Pour pouvoir relever les défis inhérents à la durabilité, il sera nécessaire de disposer de fonds de réserve importants, ces fonds étant aujourd'hui inexistants ou insuffisamment alimentés. La limitation du champ d'application de l'*opt-out* aux associations des copropriétaires dont la copropriété comporte moins de trois lots (à l'exclusion des caves, des garages et des parkings) constituera donc une première étape importante de la suppression des obstacles sur la voie de la durabilisation des immeubles à appartements.

Nr. 4 van de heren **Verduyckt** en **Segers**

Art. 4 en 5

Deze artikelen weglaten.

VERANTWOORDING

Na analyse van alle adviezen blijkt dat er een bredere en gecoördineerde aanpak vereist is alvorens nieuwe concepten zoals een meerjarenonderhoudsplan te introduceren in de regelgeving omtrent mede-eigendom.

Aldus beperken wij ons, na verder overleg met de sector, voor dit wetsvoorstel tot een inperking van de opt-out betreffende het reservekapitaal. Uit onder meer het advies van CIB blijkt immers dat de opt-out in artikel 3.86, § 3, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek thans de grote noodzaak aan vooruitziendheid voor toekomstige kosten in appartementsgebouwen ondergraaft.

Om de uitdagingen inzake verduurzaming aan te kunnen, is er nood aan significante reservekapitalen, die heden ofwel niet bestaan, ofwel te beperkt zijn qua omvang. Een inperking van de opt-out tot verenigingen van mede-eigenaars waarvan de mede-eigendom bestaat uit minder dan drie kavels (kelders, garages en parkeerplaatsen niet meegeteld) is dan ook een belangrijke eerste stap bij het wegnemen van drempels voor de verduurzaming van appartementsgebouwen.

Kris Verduyckt (Vooruit)

Ben Segers (Vooruit)

N° 5 de MM. **Verduyckt** et **Segers**

Art. 4 (*nouveau*)

Insérer un article 4, rédigé comme suit:

“Art. 4. La présente loi entre en vigueur le premier jour du septième mois qui suit celui de sa publication au Moniteur belge.”

Nr. 5 van de heren **Verduyckt** en **Segers**

Art. 4 (*nieuw*)

Een artikel 4 invoegen, luidende:

“Art. 4. Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de zevende maand na die waarin ze is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.”

Kris Verduyckt (Vooruit)
Ben Segers (Vooruit)