

SENAT DE BELGIQUE

BELGISCHE SENAAAT

SESSION DE 1993-1994

ZITTING 1993-1994

9 JUIN 1994

9 JUNI 1994

Projet de loi modifiant les dispositions
du Code civil relatives à la copro-
priété

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

AMENDEMENTS

AMENDEMENTEN

SOMMAIRE

INHOUD

Nos	Pages
3 Amendement proposé par M. Barzin et consorts	3
4 Amendements proposés par M. Hatry et consorts	3
5 Amendement proposé par M. Hatry et consorts	4
6 Amendement proposé par M. Hatry et consorts	4
7 Amendement proposé par M. Hatry et consorts	5
8 Amendement proposé par M. Hatry et consorts	6
9 Amendement proposé par M. Hatry et consorts	6
10 Amendement proposé par M. Barzin et consorts	8
11 Amendement proposé par M. Barzin et consorts	8
12 Amendement proposé par M. Barzin et consorts	9

Nrs.	Bladz.
3 Amendement van de heer Barzin c.s.	3
4 Amendementen van de heer Hatry c.s.	3
5 Amendement van de heer Hatry c.s.	4
6 Amendement van de heer Hatry c.s.	4
7 Amendement van de heer Hatry c.s.	5
8 Amendement van de heer Hatry c.s.	6
9 Amendement van de heer Hatry c.s.	6
10 Amendement van de heer Barzin c.s.	8
11 Amendement van de heer Barzin c.s.	8
12 Amendement van de heer Barzin c.s.	9

R. A 16250

R. A 16250

Voir:

Zie:

Documents du Sénat:

Gedr. St. van de Senaat:

712 (1992-1993):

712 (1992-1993):

N° 1: Projet transmis par la Chambre des Représentants.

Nr. 1: Ontwerp overgezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

N° 2: Rapport.

Nr. 2: Verslag.

13 Amendement proposé par M. Hatry	9	13 Amendement van de heer Hatry	9
14 Amendement proposé par M. Van Belle . .	10	14 Amendement van de heer Van Belle	10
15 Amendement proposé par M. Van Belle . .	10	15 Amendement van de heer Van Belle	10
16 Amendement proposé par M. Van Belle . .	11	16 Amendement van de heer Van Belle	11
17 Amendement proposé par M. Van Belle . .	11	17 Amendement van de heer Van Belle	11
18 Amendement proposé par M. Van Belle . .	12	18 Amendement van de heer Van Belle	12
19 Amendements proposés par M. Van Belle . .	12	19 Amendementen van de heer Van Belle . . .	12
20 Amendement proposé par M. Van Belle . .	13	20 Amendement van de heer Van Belle	13
21 Amendement proposé par M. Van Belle . .	14	21 Amendement van de heer Van Belle	14
22 Amendement proposé par M. Van Belle . .	14	22 Amendement van de heer Van Belle	14
23 Amendement présenté par le Gouvernement .	14	23 Amendement van de Regering	14
24 Amendement proposé par M. Pataer	15	24 Amendement van de heer Pataer	15

3. — AMENDEMENT PROPOSE PAR M. BARZIN ET CONSORTS

Article premier

Au troisième alinéa du § 9 proposé, remplacer le mot « respective » par le mot « relative ».

Justification

En ce qui concerne la part de chacun des copropriétaires dans les parties communes, cette disposition retient deux critères: la valeur et/ou l'utilité.

La notion de valeur est par nature fluctuante, et soumise, lot par lot, aux conditions du marché immobilier.

Il semble que ce que les auteurs du texte ont voulu soit de répartir les quote-parts en fonction de la représentativité de chaque bien, l'un par rapport à l'autre, ce que les termes « valeur relative » expriment plus adéquatement.

Jean BARZIN.
Paul HATRY.
Michel FORET.

*
* *

4. — AMENDEMENTS PROPOSES PAR M. HATRY ET CONSORTS

Art. 2

A. Au premier alinéa de l'article 577-3 proposé, dans la première phrase, remplacer le mot « plusieurs » par les mots « au moins 15 ».

Justification

Le projet de loi relatif à la copropriété forcée est contraignant. Il comporte notamment l'obligation assez générale d'introduire un syndic qui s'occupera de la gestion de l'immeuble. Or, ces formes contraignantes et lourdes doivent être réservées à des immeubles importants, comportant de nombreux copropriétaires. Dans un nombre encore fort important d'immeubles relativement restreints en dimension et volume, l'expérience montre que l'ensemble des occupants se connaissent encore fort bien (ce qui n'est évidemment pas le cas des vastes conglomerats immobiliers où chacun se fonde dans un anonymat généralisé), et que c'est généralement l'un des copropriétaires lui-même qui s'occupe d'assurer la bonne gestion de l'ensemble du bâtiment. Les motifs de contestation y sont généralement réduits; en outre, lorsque ces contestations ne peuvent être évitées, leur règlement peut être facilité par l'existence des relations personnelles qu'entretiennent entre eux ces occupants en nombre restreint.

3. — AMENDEMENT VAN DE HEER BARZIN c.s.

Artikel 1

In de voorgestelde § 9, derde lid, de woorden « respectieve waarde » te vervangen door de woorden « relatieve waarde ».

Verantwoording

Wat het aandeel van elke medeëigenaar in de gemeenschappelijke gedeelten betreft, zijn in deze bepaling twee criteria vervat: de waarde en/of het nut.

Het begrip waarde heeft van nature een fluctuerend karakter, en hangt per kavel af van de omstandigheden op de vastgoedmarkt.

De indieners van de tekst hebben de aandelen willen omslaan op grond van de representativiteit van ieder goed, het ene in verhouding tot het andere, wat beter weergegeven wordt door de woorden « relatieve waarde ».

*
* *

4. — AMENDEMENTEN VAN DE HEER HATRY c.s.

Art. 2

A. In de eerste volzin van het eerste lid van het voorgestelde artikel 577-3, het woord « verschillende » te vervangen door de woorden « ten minste 15 ».

Verantwoording

De ontworpen bepalingen op de gedwongen medeëigendom komen als stringent over. Zij voeren onder meer de vrij algemene verplichting in een beroep te doen op een syndicus voor het beheer van het gebouw. Die dwingende en omslachtige regeling kan het best alleen van toepassing zijn op grote gebouwen, die tal van medeëigenaars tellen. Voor een nog vrij groot aantal relatief kleine gebouwen geldt nog steeds de regel dat alle bewoners elkaar tamelijk goed kennen. Dat is uiteraard niet zo in de mastodonten van gebouwen, waar iedereen maar een nummer is. In kleine gebouwen zorgt veelal een van de medeëigenaars zelf voor het beheer van het gebouw in zijn geheel. Veel twistpunten zijn er daar over het algemeen niet en wanneer men ze niet uit de weg kan gaan, blijken die gemakkelijker op te lossen dank zij de persoonlijke betrokkenheid van de weinig talrijke bewoners.

Il s'indique dès lors de ne soumettre à la nouvelle loi que les immeubles qui, par leur volume et le nombre élevé de leurs occupants, ne peuvent plus s'accomoder de ce mode de gestion « familiale ».

Le présent amendement réserve donc l'application du projet à des immeubles comportant plus de 15 copropriétaires.

B. *In fine* du même alinéa, remplacer, après les mots « ne le justifie pas », le mot « et » par le mot « ou ».

Paul HATRY.
Jean BARZIN.
Michel FORET.

*
* *

5. — AMENDEMENT PROPOSE PAR M. HATRY ET CONSORTS

Art. 2

A l'article 577-6, § 5, proposé, remplacer le troisième alinéa par ce qui suit :

« Le syndic ne peut être désigné comme mandataire, sauf s'il est lui-même copropriétaire. »

Justification

Le texte du projet reste ambigu quant à la question de savoir si l'un des copropriétaires peut être désigné comme syndic ou si celui-ci doit nécessairement être une personne étrangère à la copropriété.

En commission, le ministre a néanmoins déclaré, lors de la discussion générale, que rien n'excluait un copropriétaire de la fonction de syndic.

Il convient dès lors, afin d'éviter toute erreur d'interprétation à ce sujet, de le prévoir expressément.

En outre, si le syndic est un copropriétaire, il doit pouvoir à ce titre, comme n'importe quel autre copropriétaire, être désigné comme mandataire en vue de l'assemblée générale.

Paul HATRY.
Ignace VAN BELLE.
Jean BARZIN.

*
* *

6. — AMENDEMENT PROPOSE PAR M. HATRY ET CONSORTS

Art. 2

Remplacer le § 2 de l'article 577-8 proposé par les dispositions suivantes :

« § 2. L'acte portant désignation ou nomination du syndic est déposé dans le mois au greffe de la justice de paix dans le ressort duquel l'immeuble est situé.

Bijgevolg lijkt het raadzaam de nieuwe wet alleen toepassing te laten vinden op gebouwen waar een dergelijke vorm van op vertrouwen gebaseerd beheer niet mogelijk is door de omvang en het groot aantal bewoners.

Dit amendement wil dat de ontworpen bepalingen alleen op gebouwen met meer dan 15 medeëigenaars van toepassing zijn.

B. Aan het slot van de tweede volzin van hetzelfde lid, na de woorden « zulks niet rechtvaardigt » het woord « en » te vervangen door het woord « of ».

*
* *

5. — AMENDEMENT VAN DE HEER HATRY c.s.

Art. 2

In het voorgestelde artikel 577-6, § 5, het laatste lid te vervangen als volgt :

« De syndicus kan niet als lasthebber worden aangesteld, tenzij hij zelf medeëigenaar is. »

Verantwoording

De tekst van het ontwerp laat onduidelijkheid bestaan over het antwoord op de vraag of een van de medeëigenaars kan worden aangesteld als syndicus dan wel of de syndicus absoluut iemand moet zijn die niets met de medeëigendom te maken heeft.

In de Commissie heeft de minister tijdens de algemene bespreking niettemin verklaard dat niets een medeëigenaar verhindert syndicus te worden.

Het is derhalve raadzaam, om interpretatiefouten te voorkomen, dit uitdrukkelijk te vermelden.

Daarenboven moet de syndicus, indien hij medeëigenaar is, in die hoedanigheid, net als welke andere medeëigenaar ook, kunnen worden aangesteld als lasthebber met het oog op de algemene vergadering.

*
* *

6. — AMENDEMENT VAN DE HEER HATRY c.s.

Art. 2

Paragraaf 2 van het voorgestelde artikel 577-8 te vervangen als volgt :

« § 2. De akte houdende aanstelling of benoeming van de bestuurder wordt binnen een maand neergelegd op de griffie van het vrederecht waarbinnen het onroerend goed gelegen is.

Il indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénom, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social.

Le dépôt de l'acte est fait à la diligence du syndic ou, s'il s'agit d'un acte authentique, à la diligence de l'officier public qui l'a dressé.

A la requête de tout intéressé, le greffier est tenu de délivrer un certificat reproduisant l'ensemble des données énoncées à l'alinéa 2 du présent paragraphe. »

Justification

L'affichage est inefficace et sera rapidement détérioré, voire détruit. Il faut en revenir à la procédure prévue initialement, à savoir le dépôt au greffe de la justice de paix, où tous les renseignements utiles doivent être disponibles en permanence et sans frais.

Paul HATRY.
Ignace VAN BELLE.
Jean BARZIN.
Michel FORET.

*
* *

7. — AMENDEMENT PROPOSE PAR M. HATRY ET CONSORTS

Art. 2

Au § 4 de l'article 577-8 proposé, la première phrase du premier alinéa est modifiée comme suit:

« A défaut de disposition contraire du règlement de copropriété, le syndic est chargé... »

Justification

Les pouvoirs conférés au syndic par le § 4 de l'article 577-8 sont fort importants, sinon abusifs. Or, le texte présente ces pouvoirs dans une disposition qui, en raison de son libellé, doit être considérée comme impérative et applicable nonobstant toute clause contraire du règlement de copropriété. Ce caractère impératif est, vu les pouvoirs conférés au syndic, totalement inadéquat. Le règlement de copropriété doit pouvoir déterminer lui-même les pouvoirs qu'il entend conférer au syndic, s'il en est nommé un.

De akte vermeldt, naast de datum van de aanstelling of van de benoeming, de naam, de voornaam, het beroep en de woonplaats van de bestuurder of, indien het een vennootschap is, haar rechtsvorm, haar firma of haar naam, alsmede haar zetel.

De neerlegging van de akte geschiedt op verzoek van de bestuurder of, indien het een authentieke akte betreft, op verzoek van de openbare ambtenaar die ze heeft opgesteld.

Op verzoek van iedere belanghebbende is de griffier gehouden een getuigschrift af te geven waarin alle gegevens vermeld in het tweede lid van deze paragraaf overgenomen worden. »

Verantwoording

Een aanplakbiljet is niet effectief en zal snel beschadigd of vernield worden. Men moet terugkeren tot de oorspronkelijk voorgeschreven procedure, nl. de neerlegging op de griffie van het vredegerecht, waar alle nuttige inlichtingen te allen tijde en kosteloos verkrijgbaar moeten zijn.

*
* *

7. — AMENDEMENT VAN DE HEER HATRY c.s.

Art. 2

In § 4 van het voorgestelde artikel 577-8, de eerste volzin van het eerste lid te vervangen als volgt:

« Tenzij het reglement van medeëigendom anders bepaalt, is de syndicus gehouden: »

Verantwoording

De bevoegdheden verleend aan de syndicus door § 4 van artikel 577-8 zijn zeer aanzienlijk, zelfs overmatig. De tekst legt deze bevoegdheden neer in een bepaling die in haar huidige redactie moet worden beschouwd als dwingend en toepasbaar niettegenstaande iedere andersluidende bepaling van het reglement van medeëigendom. Dat dwingende karakter is, gelet op de bevoegdheden die aan de syndicus worden verleend, volstrekt ondoelmatig. Het reglement van medeëigendom moet zelf de bevoegdheden kunnen bepalen die het aan de syndicus, zo er een wordt benoemd, wil verlenen.

La disposition en projet doit donc devenir supplétive, et c'est le but de l'amendement.

Paul HATRY.
Jean BARZIN.
Michel FORET.

*
* *

8. — AMENDEMENT PROPOSE PAR M. HATRY ET CONSORTS

Art. 2

A l'article 577-8 proposé, le § 5 est complété par une seconde phrase, libellée comme suit:

« Avant son entrée en fonction, le syndic, s'il n'est pas lui-même copropriétaire, constitue une caution dont le montant est déterminée par le Roi en fonction de l'importance de l'immeuble. »

Justification

Le projet précise que le syndic est seul responsable de sa gestion. La mission du syndic telle qu'elle est envisagée dans le projet est multiple et complexe, de sorte qu'il n'est pas à exclure que puisse être commis, par négligence ou incompétence, un acte lésant les intérêts de la copropriété. Il s'indique dès lors de prévoir que le syndic, avant son entrée en fonction, devra constituer une caution: outre qu'il pourra constituer éventuellement une première indemnisation de la copropriété, ce dépôt aura également et surtout pour effet de responsabiliser le syndic dans sa gestion.

Paul HATRY.
Jean BARZIN.
Michel FORET.

*
* *

9. — AMENDEMENT PROPOSE PAR M. HATRY ET CONSORTS

Art. 2

A l'article 577-8 proposé, ajouter un § 8, libellé comme suit:

« § 8. Le syndic ne peut exercer ni directement ni indirectement par un membre de sa famille ou une société dont il est actionnaire ou mandataire, les activités de marchand de biens, promoteur ou lotisseur,

De ontworpen bepaling moet dus een aanvullend karakter krijgen. Dat is ook het doel van het amendement.

*
* *

8. — AMENDEMENT VAN DE HEER HATRY c.s.

Art. 2

Paragraaf 5 van het voorgestelde artikel 577-8, aan te vullen met een tweede zin, luidende:

« Indien de syndicus geen medeëigenaar is, moet hij, vóór hij zijn functie aanvaardt, een borg stellen waarvan het bedrag door de Koning wordt bepaald op grond van de grootte van het gebouw. »

Verantwoording

Het ontwerp verduidelijkt dat de syndicus alleen verantwoordelijk is voor zijn beheer. De taak van de syndicus, zoals ze in het ontwerp wordt omschreven, is veelomvattend en ingewikkeld zodat niet kan worden uitgesloten dat door onachtzaamheid of onbekwaamheid een handeling verricht wordt die de belangen van de medeëigenaars schaadt. Bijgevolg moet worden bepaald dat de syndicus, vóór hij zijn functie aanvaardt, een borg moet stellen: die borg kan niet alleen eventueel gebruikt worden voor een eerste vergoeding van schade aan de medeëigendom, maar zal eveneens en vooral tot gevolg hebben dat de syndicus bij zijn beheer blijf zal geven van een grotere verantwoordelijkheidszin.

*
* *

9. — AMENDEMENT VAN DE HEER HATRY c.s.

Art. 2

Aan het voorgestelde artikel 577-8 een § 8 toe te voegen, luidende:

« § 8. De syndicus kan rechtstreeks noch zijdelings via een lid van zijn gezin of door een vennootschap waarvan hij aandeelhouder of lasthebber is, de activiteiten van vastgoedhandelaar, projectontwikkelaar

ou toute autre activité ou fonction susceptible de créer un conflit d'intérêt en tant que fournisseur ou prestataire de biens ou de services avec la copropriété.

Il ne peut accepter de ristourne, sur les contrats de fourniture, qu'au nom et pour compte de la copropriété.

Il doit ouvrir un compte bancaire distinct au nom de la copropriété. Lors d'un changement de syndic, un nouveau compte bancaire doit être ouvert.

Le syndic doit également conserver, pendant au moins cinq années, toutes les pièces comptables afférentes à sa gestion. En cas de changement de syndic, les documents sont transmis à ses successeurs qui les conservent pendant la même période de cinq années.

Dans l'exercice de sa mission, le syndic agit avec la plus grande discrétion et s'abstient de révéler, sauf dans les cas et aux personnes déterminés par la loi, les secrets dont il est dépositaire du fait de son activité.

Les infractions aux obligations édictées par les alinéas précédents peuvent être sanctionnées par l'assemblée générale par la déchéance du mandat. »

Justification

Elle est évidente. Il est clair qu'il convient d'éviter les conflits d'intérêt. Au moment où le rôle du syndic est grand, il convient de témoigner de plus de rigueur qu'aujourd'hui.

C'est la loi elle-même qui doit, indépendamment d'un quelconque code de déontologie qui pourrait naître ensuite avec approbation ministérielle ou royale, préciser les principes essentiels de cette déontologie.

Subsidiairement :

Ajouter à l'article 577-8 proposé un § 8, libellé comme suit :

« § 8. 1^o Le syndic ne peut exercer ni directement, ni indirectement par un membre de sa famille ou une société dont il est actionnaire ou mandataire une fonction susceptible de créer un conflit d'intérêts en tant que fournisseur de biens ou prestataire de services avec la copropriété.

2^o Si un tel conflit d'intérêts existe, le syndic doit le signaler aux copropriétaires et s'abstenir d'intervenir en la matière.

3^o Les infractions peuvent être sanctionnées par l'assemblée générale par la déchéance du mandat. »

ou verdelers van percelen uitoefenen, noch iedere andere werkzaamheid of functie waardoor een belangenconflict kan ontstaan tussen hem, als leverancier van goederen of verlener van diensten, en de medeëigendom.

Hij kan geen korting op leveringscontracten aangaan dan op naam en voor rekening van de medeëigendom.

Hij moet een afzonderlijke bankrekening openen op naam van de medeëigendom. Bij verandering van syndicus moet een nieuwe bankrekening worden geopend.

De syndicus moet eveneens alle boekingsbescheiden die op zijn beheer betrekking hebben, gedurende ten minste vijf jaar bewaren. Bij verandering van syndicus worden deze stukken bezorgd aan zijn opvolgers, die ze eveneens voor een periode van vijf jaar bewaren.

Bij het uitoefenen van zijn opdracht gaat de syndicus met de grootst mogelijke discretie tewerk en onthoudt hij zich ervan, behalve in de gevallen en aan de personen door de wet bepaald, de geheimen mede te delen die hem uit hoofde van zijn werkzaamheden ter ore zijn gekomen.

Komt de syndicus de in het vorige lid neergelegde verplichtingen niet na, dan kan de algemene vergadering hem uit zijn functie ontslaan. »

Verantwoording

Die spreekt vanzelf. Duidelijk is dat belangenconflicten moeten worden voorkomen. Wanneer de syndicus een grote rol speelt, moet er een grotere striktheid aan de dag worden gelegd dan thans het geval is.

De wet zelf moet — los van een gedragscode die naderhand met ministeriële of koninklijke goedkeuring zou kunnen ontstaan — vaststellen welke de grondbeginselen zijn van deze gedragscode.

Subsidiair :

Aan het voorgestelde artikel 577-8 een § 8 toe te voegen, luidende :

« § 8. 1^o De syndicus mag noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks via een familielid of een vennootschap waarvan hij aandeelhouder of lasthebber is, een functie uitoefenen die aanleiding kan geven tot een belangenconflict met de medeëigenaars doordat hij goederen levert of diensten verricht.

2^o Indien een dergelijk belangenconflict bestaat, moet de syndicus de medeëigenaars daarop wijzen en zich ter zake afzijdig houden.

3^o Overtredingen kunnen worden bestraft door de algemene vergadering die de syndicus uit zijn functie kan ontsetten. »

Justification

La justification est évidente. Il est clair qu'il convient d'éviter les conflits d'intérêts. Au moment où le rôle du syndic est grand, il convient de témoigner de plus de rigueur qu'aujourd'hui.

Paul HATRY.
Jean BARZIN.
Michel FORET.

*
* *

**10. — AMENDEMENT PROPOSE
PAR M. BARZIN ET CONSORTS**

Art. 2

A l'article 577-9 proposé, supprimer le deuxième alinéa du § 1^{er}.

Justification

Il va de soi que chaque propriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, par exemple poursuivre la résiliation d'un bail, et il ne s'indique pas qu'il doive en informer le syndic, et au-delà tous les copropriétaires!

Jean BARZIN.
Paul HATRY.
Michel FORET.

*
* *

**11. — AMENDEMENT PROPOSE
PAR M. BARZIN ET CONSORTS**

Art. 2

A l'article 577-9 proposé, supprimer le deuxième alinéa du § 4.

Justification

Contrairement à ce qui est visé à l'alinéa premier, cette disposition ne vise pas des travaux urgents et nécessaires, mais uniquement des travaux qui seraient utiles.

Verantwoording

De verantwoording is duidelijk. Het ligt voor de hand dat belangenconflicten moeten worden voorkomen. Aangezien de syndicus een belangrijke rol speelt, is het raadzaam strenger op te treden dan vandaag het geval is.

*
* *

**10. — AMENDEMENT
VAN DE HEER BARZIN c.s.**

Art. 2

In § 1 van het voorgestelde artikel 577-9 het tweede lid te doen vervallen.

Verantwoording

Het spreekt vanzelf dat elke eigenaar alle rechtsovereenkomsten betreffende zijn kavel alleen kan instellen, zoals die met betrekking tot de beëindiging van een huurovereenkomst en het is niet wenselijk dat hij daarover de syndicus moet inlichten en nog minder alle medeëigenaars.

*
* *

**11. — AMENDEMENT
VAN DE HEER BARZIN c.s.**

Art. 2

In § 4 van het voorgestelde artikel 577-9, het tweede lid te doen vervallen.

Verantwoording

In tegenstelling tot wat in het eerste lid bedoeld wordt, beoogt deze bepaling niet de eventuele dringende en noodzakelijke werken doch slechts de werken die nuttig geacht worden.

Aller aussi loin me semble contraire à l'« animus societatis » qui doit présider aux rapports entre copropriétaires d'un même immeuble.

Jean BARZIN.
Paul HATRY.
Michel FORET.

*
* *

12. — AMENDEMENT PROPOSE PAR M. BARZIN ET CONSORTS

Art. 2

Au § 4 de l'article 577-10 proposé, supprimer les trois derniers alinéas.

Justification

Cette disposition peut se comprendre dans le but d'associer les personnes qui occupent les lieux sans disposer du droit de vote.

Cependant, le critère retenu pour la saisine du juge, à savoir « une décision qui cause un préjudice propre » ne paraît pas adéquat.

Tous les jours, dans les relations sociales, il existe des décisions qui causent préjudice. A titre d'exemples : le refus d'un permis de bâtir, les règlements des plans particuliers d'aménagement, les servitudes d'utilité publique, les refus d'autorisation de tous ordres, ...

Le critère du recours ne doit certainement pas être le préjudice « en soi ».

Jean BARZIN.
Paul HATRY.
Michel FORET.

*
* *

13. — AMENDEMENT PROPOSE PAR M. HATRY

Art. 11

A cet article, apporter les modifications suivantes :

A. Remplacer les mots « La présente loi » par les mots « Le Titre I^{er} de la présente loi » ;

B. Compléter cet article par un deuxième alinéa, libellé comme suit :

« Le Roi fixe de façon progressive les dates d'entrée en vigueur des titres II et III de la présente loi par caté-

Een dergelijke verregaande aanpak lijkt mij in strijd met de « animus societatis » die de betrekkingen tussen medeëigenaars van eenzelfde gebouw moet kenmerken.

*
* *

12. — AMENDEMENT VAN DE HEER BARZIN c.s.

Art. 2

In artikel 577-10, § 4, de laatste drie leden te doen vervallen

Verantwoording

Deze bepalingen zijn begrijpelijk als men de bedoeling heeft om personen erbij te betrekken die het goed bewonen zonder dat ze over stemrecht beschikken.

Het criterium om de zaak voor de rechter te brengen, namelijk een beslissing die « hem een persoonlijk nadeel berokkent », lijkt echter onjuist.

Dagdagelijks worden in de sociale betrekkingen beslissingen genomen die nadeel berokkenen. Bij wijze van voorbeeld citeren we de weigering van een bouwvergunning, de bijzondere plannen van aanleg, de erfdienstbaarheden van openbaar nut, het weigeren van allerlei vergunningen, ...

Het criterium om beroep aan te tekenen mag zeker niet het nadeel als dusdanig zijn.

*
* *

13. — AMENDEMENT VAN DE HEER HATRY

Art. 11

In dit artikel de volgende wijzigingen aan te brengen :

A. De woorden « Deze wet » te vervangen door de woorden « Titel I van deze wet » ;

B. Dit artikel aan te vullen met een tweede lid, luidende :

« De Koning bepaalt achtereenvolgens de data van inwerkingtreding van de titels II en III van deze wet

gories de copropriétés, en commençant par les copropriétés comportant le nombre le plus élevé de copropriétaires ou de lots, tels que définis à l'article 577-3. »

Justification

La législation nouvelle crée un grand nombre de perturbations dont il convient de mesurer l'impact sur le secteur immobilier avant de généraliser la mesure. De plus, les modifications administratives, de gestion, d'actes de base, de personnel de gérance sont telles qu'il convient de les réaliser progressivement et de laisser à l'ensemble des intéressés un temps suffisamment long pour s'organiser et prévoir les adaptations nécessaires. A cet égard, le délai de 6 mois proposé par le projet semble nettement insuffisant.

Subsidiairement :

Remplacer les mots « treizième mois » par les mots « dix-neuvième mois ».

Paul HATRY.

*
* *

14. — AMENDEMENT PROPOSE PAR M. VAN BELLE

Article premier

Dans le texte néerlandais du § 9, troisième alinéa, proposé, remplacer les mots « worden omgeslagen » et « om te slaan » respectivement par les mots « worden verdeeld » et « te verdelen ».

Justification

Le but de cette modification terminologique est de rendre la loi plus « conviviale », entendez par là : plus compréhensible.

*
* *

15. — AMENDEMENT PROPOSE PAR M. VAN BELLE

Art. 2

Compléter le § 7 de l'article 577-6 proposé par un second alinéa, libellé comme suit :

« Tout copropriétaire peut se faire assister aux assemblées générales des copropriétaires par un avocat ou un conseiller technique. »

per categorie van medeëigendom, waarbij de medeëigendommen met het grootste aantal medeëigenaars of percelen, zoals bepaald in artikel 577-3, het eerst aan de beurt komen. »

Verantwoording

De nieuwe wetgeving zal heel wat verwarring stichten. Het is raadzaam de impact daarvan op de vastgoedsector na te gaan alvorens de maatregel te veralgemenen. Daarenboven zijn de administratieve wijzigingen en de wijzigingen met betrekking tot het beheer, de basisakten, het beheerspersoneel zo ingrijpend dat ze geleidelijk moeten worden uitgevoerd en dat alle betrokkenen voldoende tijd moeten krijgen om zich aan te passen. In dat opzicht lijkt de in het ontwerp voorgestelde termijn van zes maanden veel te kort.

Subsidiair :

In dit artikel de woorden « dertiende maand » te vervangen door de woorden « negentiende maand ».

*
* *

14. — AMENDEMENT VAN DE HEER VAN BELLE

Artikel 1

In de voorgestelde § 9, derde lid, de woorden « worden omgeslagen » en « om te slaan » respectievelijk te vervangen door de woorden « worden verdeeld » en « te verdelen ».

Verantwoording

Taalkorrectie in functie van de gebruiksvriendelijkheid (lees : verstaanbaarheid) van de wet.

Ignace VAN BELLE.

*
* *

15. — AMENDEMENT VAN DE HEER VAN BELLE

Art. 2

Aan § 7 van het voorgestelde artikel 577-6 een tweede lid toe te voegen, luidende :

« Elke medeëigenaar kan zich op de algemene vergaderingen van de medeëigenaars laten bijstaan door een advocaat of een technisch adviseur. »

Justification

Comme l'acte de base stipule que seule la présence des copropriétaires est autorisée aux assemblées des copropriétaires, il a fallu plus d'une fois faire appel à un président de tribunal en référé pour permettre à un ou à plusieurs propriétaires de se faire assister par un conseiller juridique ou technique.

*
* *

**16. — AMENDEMENT PROPOSE
PAR M. VAN BELLE**

Art. 2

Compléter l'article 577-6 proposé par un § 8, libellé comme suit:

« § 8. Toute convocation d'une assemblée générale mentionne l'ordre du jour de celle-ci. »

Justification

Quel que soit l'auteur de la convocation de l'assemblée générale, il est nécessaire que pour toute convocation, les copropriétaires soient informés de l'ordre du jour afin de pouvoir se préparer éventuellement à la réunion.

*
* *

**17. — AMENDEMENT PROPOSE
PAR M. VAN BELLE**

Art. 2

Compléter le § 1^{er} de l'article 577-8 proposé par un alinéa libellé comme suit:

« Le syndic est censé avoir élu domicile dans l'immeuble dont il gère la copropriété. Tout pli officiel lui est adressé en double; l'original est envoyé à son domicile d'élection et une copie à sa résidence effective, dans la langue employée pour la gestion de la copropriété. »

Verantwoording

Daar de basisakte bepaalt dat enkel de aanwezigheid van de medeëigenaars op de vergaderingen van de medeëigenaars veroorloofd is, diende meer dan eens een beroep te worden gedaan op een voorzitter van de rechtbank in kort geding om een of meer eigenaars toe te staan zich te laten bijstaan door een juridisch of technisch adviseur.

Ignace VAN BELLE.

*
* *

**16. — AMENDEMENT
VAN DE HEER VAN BELLE**

Art. 2

Aan het voorgestelde artikel 577-6 een § 8 toe te voegen, luidende:

« § 8. Iedere bijeenroeping van een algemene vergadering maakt melding van de agenda van deze vergadering. »

Verantwoording

Ongeacht wie de algemene vergadering bijeenroept, is het nodig dat de medeëigenaars bij iedere bijeenroeping op de hoogte worden gebracht van de agenda ten einde zich eventueel op de vergadering te kunnen voorbereiden.

Ignace VAN BELLE.

*
* *

**17. — AMENDEMENT
VAN DE HEER VAN BELLE**

Art. 2

Aan het slot van § 1 van het voorgestelde artikel 577-8, een lid toe te voegen, luidende:

« De syndicus wordt geacht woonplaats te hebben gekozen in het gebouw waarvan hij de medeëigendom beheert. Elke officiële brief wordt hem in tweevoud bezorgd; het origineel wordt naar zijn gekozen woonplaats gestuurd en een afschrift naar zijn werkelijke verblijfplaats, in de taal die gebruikt wordt bij het beheer van de medeëigendom. »

Justification

Le présent amendement est proposé pour éviter que les copropriétaires ne comprennent pas la langue de la procédure lorsque le syndic habite dans une autre région.

*
* *

**18. — AMENDEMENT PROPOSE
PAR M. VAN BELLE**

Art. 2

Compléter le § 1^{er} de l'article 577-8 proposé par la phrase suivante:

« Le syndic rémunéré est tenu de fournir une garantie bancaire ou d'apporter la preuve qu'il a contracté une assurance couvrant sa responsabilité professionnelle. »

Justification

Trop de copropriétaires ont été victimes de l'incompétence ou de la malhonnêteté d'un syndic. Il n'est pas prudent d'attendre l'adoption d'une loi régissant l'exercice régulier ou occasionnel de la profession de syndic.

Il n'est pas souhaitable non plus d'examiner dès à présent si le syndic peut être considéré ou non comme un administrateur de biens.

Pour ce qui est de la garantie à fournir par le syndic, nous proposons, dans un souci de simplification, que seul le syndic rémunéré fournisse une garantie financière ou apporte la preuve qu'il a signé une police d'assurance en vue de couvrir sa responsabilité professionnelle.

*
* *

**19. — AMENDEMENTS PROPOSES
PAR M. VAN BELLE**

Art. 2

Apporter à l'article 577-9 proposé les modifications suivantes:

Verantwoording

Dit amendement wordt voorgesteld om te vermijden dat de medeëigenaars de taal van de rechtspleging niet begrijpen wanneer de syndicus woonachtig is in een andere streek.

Ignace VAN BELLE.

*
* *

**18. — AMENDEMENT
VAN DE HEER VAN BELLE**

Art. 2

Aan het slot van § 1 van het voorgestelde artikel 577-8 de volgende volzin toe te voegen:

« De bezoldigde syndicus moet een bankwaarborg geven of bewijzen dat hij een verzekering heeft afgesloten ter dekking van zijn beroepsaansprakelijkheid. »

Verantwoording

Te veel medeëigenaars zijn het slachtoffer geworden van de onbekwaamheid of de oneerlijkheid van een syndicus. Het is niet raadzaam te wachten tot er een regelgeving komt over de regelmatige of occasionele uitoefening van het beroep van syndicus.

Evenmin is het wenselijk nu reeds te onderzoeken of de syndicus al dan niet als een beheerder van goederen kan worden beschouwd.

In verband met de waarborg die de syndicus moet geven, stellen wij voor, met het oog op vereenvoudiging, dat enkel de bezoldigde syndicus een financiële waarborg geeft of bewijst dat hij een verzekeringspolis heeft ondertekend ter dekking van zijn beroepsaansprakelijkheid.

Ignace VAN BELLE.

*
* *

**19. — AMENDEMENTEN
VAN DE HEER VAN BELLE**

Art. 2

In het voorgestelde artikel 577-9 de volgende wijzigingen aan te brengen:

A. Supprimer le § 7;

B. Remplacer le § 4, deuxième alinéa, comme suit :

« § 4. Tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, à condition que ces travaux ne portent pas atteinte aux droits des autres copropriétaires. »

Justification

Cet amendement donne suite à l'avis du Conseil d'Etat (Doc. Chambre, n° 1756/1-90/91, pp. 52 et 58).

*
* *

**20. — AMENDEMENT PROPOSE
PAR M. VAN BELLE**

—

Art. 2

A l'article 577-9 proposé, ajouter un § 8, libellé comme suit :

« § 8. Seul le juge du lieu où est situé l'immeuble a compétence pour intervenir. »

Justification

Il est souhaitable que, pour prévenir tout malentendu, le projet de loi indique quel est le juge compétent.

*
* *

A. Paragraaf 7 te doen vervallen;

B. Paragraaf 4, tweede lid, te vervangen als volgt :

« § 4. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter de toestemming vragen om op eigen kosten werkzaamheden uit te voeren die hij nuttig acht, op voorwaarde dat die werkzaamheden de rechten van de andere medeëigenaars niet schenden. »

Verantwoording

Ingevolge advies van de Raad van State (Gedr. St., Kamer, nr. 1756/1-90/91, blz. 52 en 58).

*
* *

**20. — AMENDEMENT
VAN DE HEER VAN BELLE**

—

Art. 2

Aan het voorgestelde artikel 577-9 een § 8 toe te voegen, luidende :

« § 8. Enkel de rechter van de plaats waar het goed gelegen is, is bevoegd om op te treden. »

Verantwoording

Om elk misverstand te voorkomen, is het wenselijk dat het wetsontwerp vermeldt welke rechter bevoegd is.

Ignace VAN BELLE.

*
* *

21. — AMENDEMENT PROPOSE PAR M. VAN BELLE

Art. 2

Compléter le § 3 de l'article 577-10 proposé par ce qui suit :

« Tout copropriétaire peut se faire envoyer le procès-verbal de l'assemblée générale, à sa demande et à prix coûtant. »

Justification

De cette manière, le copropriétaire empêché d'assister à l'assemblée générale pourra s'assurer des décisions qui y auront été prises.

*
* *

22. — AMENDEMENT PROPOSE PAR M. VAN BELLE

Art. 2

Au quatrième alinéa du § 4 de l'article 577-10 proposé, faire précéder les mots « Toute personne occupant l'immeuble » par les mots « Toute personne devenant titulaire d'un droit réel ou personnel est tenue d'en informer le syndic par écrit, dans les trois jours ».

Justification

Pour pouvoir remplir au mieux ses obligations, le syndic doit être informé par écrit par l'intéressé de toute décision autorisant l'exercice d'un droit réel ou personnel. Sinon, comment pourrait-il savoir, par exemple, qui devient locataire ?

*
* *

23. — AMENDEMENT PRESENTE PAR LE GOUVERNEMENT

Art. 2

Au §2 de l'article 577-6 proposé, supprimer les mots « ou à l'invitation du conseil de gérance ».

21. — AMENDEMENT VAN DE HEER VAN BELLE

Art. 2

Paragraaf 3 van het voorgestelde artikel 577-10 aan te vullen als volgt :

« Op aanvraag en tegen kostprijs kan elke medeëigenaar de notulen van de algemene vergadering doen opsturen. »

Verantwoording

Derhalve kan elke medeëigenaar die verhinderd is op de algemene vergadering zich verzekeren van de aldaar genomen beslissingen.

Ignace VAN BELLE.

*
* *

22. — AMENDEMENT VAN DE HEER VAN BELLE

Art. 2

In het vierde lid van het voorgestelde artikel 577-10, § 4, de woorden « Ieder die het gebouw bewoont » te doen voorafgaan door de woorden « Ieder die houder wordt van een zakelijk of een persoonlijk recht, dient dit binnen drie dagen schriftelijk ter kennis te brengen van de syndicus ».

Verantwoording

Opdat de syndicus zijn plichten naar best vermogen zou kunnen vervullen, dient hij door belanghebbende schriftelijk op de hoogte te worden gebracht van elke beslissing die een zakelijk of persoonlijk recht toelaat. Hoe kan de syndicus anders weten wie bijvoorbeeld huurder wordt ?

Ignace VAN BELLE.

*
* *

23. — AMENDEMENT VAN DE REGERING

Art. 2

In §2 van het voorgestelde artikel 577-6 de woorden « of op verzoek van de raad van beheer » te doen vervallen.

Justification

Le projet laisse à l'assemblée générale le soin de décider s'il y a lieu de mettre en place un conseil de gérance.

Il ne s'indique dès lors pas de reconnaître des compétences à un organe qui n'existera pas nécessairement dans toute copropriété.

*Le Vice-Premier ministre et ministre de la Justice
et des Affaires économiques,*

Melchior WATHELET.

*
* *

**24. — AMENDEMENT PROPOSE
PAR M. PATAER**

Art. 2

Au § 2 de l'article 577-6 proposé, insérer, entre le mot «ou» et les mots «à l'invitation du conseil de gérance», les mots « , le cas échéant, ».

Justification

Etant donné que le projet n'impose pas la création d'un conseil de gérance, il vaut mieux ajouter « le cas échéant ». Sans cela, on pourrait supposer que l'existence d'un conseil de gérance est indispensable.

Verantwoording

Het ontwerp laat het aan de algemene vergadering over om te beslissen of een raad van beheer moet worden opgericht.

Het is dan ook niet aangewezen bevoegdheden toe te kennen aan een orgaan dat niet noodzakelijk in elke medeëigendom bestaat.

*De Vice-Eerste minister en minister van Justitie
en Economische Zaken,*

Melchior WATHELET.

*
* *

**24. — AMENDEMENT
VAN DE HEER PATAER**

Art. 2

In § 2 van het voorgestelde artikel 577-6, tussen het woord «of» en de woorden «op verzoek van de raad van beheer» in te voegen de woorden « , in voorkomend geval, ».

Verantwoording

Aangezien de oprichting van een raad van beheer door het ontwerp niet wordt verplicht, is het beter toe te voegen «in voorkomend geval». Anders zou kunnen worden verondersteld dat het bestaan van een raad van bestuur onontbeerlijk is.

Paul PATAER.