

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1995-1996

9 NOVEMBER 1995

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

(Ingediend door de heer Goovaerts)

TOELICHTING

De wet van 30 juni 1994 met betrekking tot de medeëigendom trad slechts in werking op 1 augustus 1995, maar heeft reeds veel inkt doen vloeien.

Hoe verdienstelijk de bedoelingen van de minister van Justitie en van de wetgever ook zijn geweest, het is een feit dat van tal van bepalingen uit de nieuwe wet thans reeds is geweten dat zij tot aanzienlijke problemen op juridisch vlak aanleiding zullen geven.

Onderhavig voorstel van wet, dat mede is geïnspireerd door opmerkingen die werden geformuleerd naar aanleiding van een aantal studiedagen (o.m. aan de Universiteiten van Luik op 22 september 1994 en van Louvain-la-Neuve op 7 oktober 1994), poogt de lacunes van de nieuwe wet te verhelpen.

In de wet zijn een aantal bepalingen opgenomen die onaanvaardbaar zijn omwille van redenen van rechtszekerheid, en die dan ook best zouden worden gewijzigd, zoals bij voorbeeld het in aanmerking nemen van de onthoudingen voor de berekening van de meerderheid in de algemene vergadering van de medeëigenaars, de ingangsdatum van de vijfjarige verjaring, en de gevolgen van het dwingend karakter van de wet.

Ten slotte verdient het aanbeveling te wijzen op een aangelegenheid die in dit wetsvoorstel niet aan bod komt, doch die daarom niet minder belangrijk is, te weten: de deontologische regels waaraan de syndi-

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1995-1996

9 NOVEMBRE 1995

Proposition de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété

(Déposée par M. Goovaerts)

DÉVELOPPEMENTS

Même si elle n'entraîne en vigueur qu'au 1^{er} août 1995, la loi du 30 juin 1994 relative à la copropriété a déjà fait couler beaucoup d'encre.

Aussi louables qu'aient été les intentions du ministre de la Justice et du législateur, il est patent dès à présent que bon nombre de dispositions de la nouvelle loi vont poser des problèmes considérables sur le plan juridique.

La présente proposition de loi, qui s'inspire, notamment, des observations formulées lors de plusieurs journées d'étude (notamment à l'Université de Liège, le 22 septembre 1994, et à l'Université de Louvain-la-Neuve, le 7 octobre 1994), tente de combler les lacunes de la nouvelle loi.

La loi contient une série de dispositions qui sont inacceptables pour des motifs relevant de la sécurité juridique et qu'il serait, dès lors, préférable de modifier, comme celle qui prévoit la prise en compte des abstentions pour le calcul de la majorité au sein de l'assemblée générale des copropriétaires, le point de départ de la prescription quinquennale et les conséquences du caractère impératif de la loi.

Il convient, enfin, de mettre l'accent sur une matière qui n'est pas abordée dans la présente proposition de loi, mais qui n'en est pas moins importante: les règles déontologiques auxquelles le syndic d'un

cus van een appartementsgebouw zich zal dienen te houden. Krachtens o.m. artikel 2, § 1, vierde lid, en artikel 7, § 1, van de kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen, behoort de vaststelling van deze regels immers tot de wettelijke bevoegdheid van de Nationale Raad van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, opgericht bij koninklijk besluit van 6 september 1993 (tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar).

De minister van de Kleine en Middelgrote Ondernemingen en Landbouw antwoordde naar aanleiding van een interpellatie in de Senaat (*Beknopt Verslag*, 11 januari 1995) o.m. dat de eerste verkiezingen voor het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars slechts hebben plaatsgehad op 15 september jl. en dat derhalve thans nog geen deontologie-reglement aan de Ministerraad kan worden voorgelegd.

Vanzelfsprekend heeft dit uitblijven van de indiening van een ontwerp van reglement ernstige gevolgen voor alle betrokken partijen. Niet alleen op het vlak van, bijvoorbeeld, het taalgebruik (zowel bij vergaderingen als in documenten) door syndici van appartementsgebouwen, bijvoorbeeld gelegen in het tweetalige gebied Brussel-Hoofdstad, is het noodzakelijk deontologische regels te bepalen, zodat de rechten en de belangen van bepaalde eigenaars of huurders niet zouden worden geschonden, maar ook wat betreft belangenconflicten in hoofde van de syndici, voorzitters en/of vereffenaars (thans is enkel de « tegenstrijdigheid van belangen » in hoofde van de syndicus geregeld, voor zover die aan de algemene vergadering deelneemt, doch niet daarbuiten).

Er zou ook kunnen worden gedacht aan de tarifiering van de diensten van de syndici of aan een verplichting voor alle syndici om de bewijsstukken waarop hun afrekeningen steunen, spontaan op vraag van elke betrokkene (eigenaar of huurder), over te leggen (hetgeen thans niet altijd het geval is).

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikelen 2 en 3

De tekst van artikel 577-3, eerste lid (tweede volzin), van het Burgerlijk Wetboek, bevat een materiële vergissing. Als de aard van de goederen de toepassing van het dwingende stelsel van de wet van

immeuble à appartements devra se conformer. En vertu, notamment, de l'article 2, § 1^{er}, quatrième alinéa, et de l'article 7, § 1^{er}, de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services, la fixation de ces règles relève, en effet, de la compétence légale du Conseil national de l'Institut professionnel des agents immobiliers, créé par l'arrêté royal du 6 septembre 1993 (protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier).

En réponse à une interpellation qui lui a été adressée au Sénat (*Compte rendu analytique*, 11 janvier 1995), le ministre des Petites et Moyennes Entreprises et de l'Agriculture a déclaré, notamment, que les premières élections pour l'Institut professionnel des agents immobiliers n'ont eu lieu que le 15 septembre dernier et qu'en conséquence, aucun règlement déontologique n'a encore pu être soumis à ce jour au Conseil des ministres.

Le retard pris en ce qui concerne le dépôt d'un projet de règlement entraîne, à l'évidence, des conséquences graves pour toutes les parties concernées. Il s'impose de fixer des règles déontologiques, notamment, d'une part, pour ce qui est de l'emploi des langues (lors des assemblées et dans les documents) par les syndics d'immeubles à appartements sis, par exemple, dans la région bilingue de Bruxelles-Capitale, pour éviter que les droits et les intérêts de certains propriétaires ou locataires ne soient violés, et, d'autre part, pour ce qui est des conflits d'intérêts concernant les syndics, les présidents et les liquidateurs (actuellement, la « dualité d'intérêts » concernant le syndic est la seule question réglée, mais elle ne l'est que dans la mesure où le syndic participe à l'assemblée générale; elle ne l'est pas en dehors de ce cas).

L'on pourrait également envisager la tarification des services du syndic ou une obligation, pour tous les syndics, de présenter spontanément, à la demande des intéressés, quels qu'ils soient (propriétaires ou locataires), les pièces justificatives sur lesquelles sont basés leurs calculs (ce qu'ils ne font pas toujours actuellement).

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Articles 2 et 3

Une erreur matérielle s'est glissée dans le texte de l'article 577-3, premier alinéa (deuxième phrase) du Code civil. Si la nature des biens ne justifie pas l'application de la loi du 30 juin 1994 modifiant et

30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom niet rechtvaardigt, kunnen alle medeëigenaars unaniem akkoord gaan deze bepalingen niet toe te passen.

Als men de wettekst letterlijk toepast, is echter ook artikel 577-2, § 9, niet van toepassing wanneer alle medeëigenaars akkoord gaan (Mostin, C., «Le champ d'application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 1994», *Actes du colloque «Copropriété» organisé par le Centre de recherches juridiques de l'U.C.L.*, 7 oktober 1994, blz. 37). Dit gaat in tegen de manifeste bedoeling van de wetgever.

Er wordt dan ook voorgesteld de mogelijkheid om mits unaniem akkoord te ontsnappen aan de toepassing van de wet, te beperken tot enkel de bepalingen van afdeling II van boek II, titel II, hoofdstuk III, van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 577-3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, bepaalt dat de bepalingen met betrekking tot de gedwongen medeëigendom, neergelegd in artikel 577-2, § 9, en de bepalingen van afdeling II van boek II, titel II, hoofdstuk III, van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en alle medeëigenaars instemmen met die afwijking, maar het bepaalt niet wanneer alle medeëigenaars akkoord moeten gaan.

Daarenboven is het onduidelijk of het akkoord van een medeëigenaar — eens gegeven — nog voor herroeping vatbaar is.

Er kunnen derhalve drie interpretaties uit de wettekst voortvloeien:

— Het zou kunnen volstaan dat alle medeëigenaars ermee akkoord gaan het dwingend regime van de medeëigendom niet toe te passen op hun onroerend goed op het ogenblik dat de medeëigendom volledig is ontstaan (d.w.z. bij de toekenning van de laatste «kavel»). De medeëigenaars die hun akkoord hebben gegeven, hun rechtsopvolgers (bijvoorbeeld erfgenamen) en de nieuwe medeëigenaars (bijvoorbeeld kopers van een bestaand appartement) kunnen in dit geval het akkoord van de oorspronkelijke medeëigenaars niet meer ongedaan maken.

— Een andere interpretatie zou kunnen zijn dat vanaf de toekenning van de laatste kavel, de medeëigenaars die hun akkoord hebben gegeven (evenals hun rechtsopvolgers) niet meer het recht zouden hebben hun akkoord te herroepen; maar de nieuwe medeëigenaars zouden in dit geval kunnen verklaren dat zij de dwingende bepalingen met betrekking tot de gedwongen medeëigendom toegepast willen zien.

complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, les copropriétaires peuvent décider à l'unanimité de ne pas appliquer ces dispositions.

Toutefois, si l'on applique le texte légal à la lettre, l'article 577-2, § 9, n'est pas non plus applicable lorsque tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation (Mostin, C., «Le champ d'application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 1994», *Actes du colloque «Copropriété» organisé par le Centre de recherches juridiques de l'U.C.L.*, 7 octobre 1994, p. 37). C'est contraire à l'intention manifeste du législateur.

Il est proposé, dès lors, de limiter la possibilité de déroger à l'application de la loi moyennant un accord unanime, aux seules dispositions de la section II du livre II, titre II, chapitre III, du Code civil.

L'article 577-3, premier alinéa, du Code civil dispose que les principes relatifs à la copropriété forcée, énoncés à l'article 577-2, § 9, et les règles de la section II du livre II, titre II, chapitre III, du même Code ne s'appliquent pas si la nature des biens ne le justifie pas et que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation, mais il ne dit pas quand les copropriétaires doivent s'accorder sur celle-ci.

De plus, le texte ne permet pas de dire clairement si l'accord d'un copropriétaire — une fois qu'il a été donné — est encore révocable.

Le texte de la loi se prête donc à trois interprétations:

— Selon la première, il pourrait suffire que tous les copropriétaires s'accordent pour ne pas appliquer le régime contraignant de la copropriété à leur immeuble, au moment où la copropriété est entièrement constituée (c'est-à-dire lors de l'attribution du dernier «lot»). Dans ce cas, les copropriétaires qui auraient donné leur accord, leurs ayants droit (par exemple leurs héritiers) et les nouveaux copropriétaires (par exemple les acquéreurs d'un appartement existant) ne pourraient plus annuler l'accord donné par les copropriétaires initiaux.

— Selon la deuxième, les copropriétaires qui ont donné leur accord (ainsi que leurs ayants droit) n'auraient plus le droit de révoquer leur accord à partir du moment où le dernier lot aurait été attribué. Les nouveaux copropriétaires pourraient, toutefois, déclarer, dans ce cas, qu'ils veulent voir appliquer le régime contraignant de la copropriété forcée.

— Een derde interpretatie zou er kunnen in bestaan dat zowel de «oorspronkelijke» als de «nieuwe» medeëigenaars steeds hun akkoord kunnen herroepen.

De thans voorgestelde wijziging van de wettekst neemt terzake de rechtsonzekerheid weg door te bepalen dat:

a) het slechts bij de toekenning van de laatste kavel is dat men kan vaststellen dat alle medeëigenaars van een gebouw of groep van gebouwen ermee akkoord gaan de dwingende bepalingen van afdeling II van boek II, titel II, hoofdstuk III, van het Burgerlijk Wetboek niet toe te passen;

b) het akkoord — eens gegeven — onherroepelijk is (ook in hoofde van nieuwe medeëigenaars, bijvoorbeeld kopers of erfgenamen van een kavel), tenzij de aard van de goederen zodanig wordt gewijzigd dat de toepassing van afdeling II van boek II, titel II, hoofdstuk III, van het Burgerlijk Wetboek er opnieuw wordt door gerechtvaardigd.

Artikel 4

Artikel 577-9, § 1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt: «Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.»

De wet bepaalt echter niet welke de sanctie is als de syndicus niet voorafgaandelijk wordt ingelicht.

Tijdens de bespreking van artikel 577-9, § 1, tweede lid, verklaarde de minister van Justitie:

— in de Kamer van Volksvertegenwoordigers (Gedr. St., Kamer, 851/7, blz. 31) dat de vordering onontvankelijk is als de syndicus niet wordt ingelicht;

— in de Senaat dat de vordering weliswaar ontvankelijk is, maar dat de eigenaar, die de verplichting van artikel 577-9, § 1, tweede lid, niet nakomt, tot schadevergoeding zou kunnen veroordeeld worden als de voorwaarden van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek vervuld zijn (Gedr. St., Senaat, 1992-1993, 712-2, blz. 131).

In Frankrijk oordeelde het Hof van Cassatie op 30 maart 1978 dat overtreding van artikel 15, tweede lid, van de wet van 10 juli 1965, die een gelijkaardige bepaling als het nieuwe artikel 577-9, § 1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek bevat, niet tot de onontvankelijkheid van de vordering leidt (*du Castillon, L. «Contentieux de la copropriété», Actes du colloque «Copropriété» organisé par le Centre de recherches juridiques de l'U.C.L., 7 oktober 1994, blz. 159*).

Evenwel, om alle betwistingen ten gevolge van interpretatieproblemen uit te sluiten, stellen wij voor

— Selon la troisième, les copropriétaires «initiaux» et «nouveaux» auraient toujours la faculté de révoquer leur accord.

La modification du texte légal proposé ici dissipe l'incertitude juridique dans la mesure où elle implique que:

a) ce n'est qu'au moment de l'attribution du dernier lot que l'on peut constater que tous les copropriétaires d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments s'accordent à ne pas appliquer les dispositions impératives de la section II du livre II, titre II, chapitre III du Code civil;

b) l'accord — une fois donné — est irrévocable (même celui des nouveaux copropriétaires, par exemple les acquéreurs ou les héritiers d'un lot), à moins que la nature des biens soit modifiée de telle manière que l'application de la section II du livre II, titre II, chapitre III du Code civil soit à nouveau justifiée.

Article 4

Selon l'article 577-9, § 1^{er}, deuxième alinéa, du Code civil, «Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.»

La loi ne précise cependant pas quelle est la sanction que l'on inflige dans les cas où le syndic n'a pas été informé préalablement.

Au cours de la discussion de l'article 577-9, § 1^{er}, deuxième alinéa, le ministre de la Justice a déclaré:

— à la Chambre des représentants (Doc. Chambre, 851/7, p. 31), que l'action est irrecevable, si le syndic n'a pas été informé;

— au Sénat, que l'action est recevable, mais que le propriétaire qui ne respecte pas l'obligation imposée par l'article 577-9, § 1^{er}, deuxième alinéa, peut être condamné au paiement de dommages-intérêts si les conditions de l'article 1382 du Code civil sont remplies (Doc. Sénat, 1992-1993, 712-2, p. 131).

La Cour de cassation française a jugé, le 30 mars 1978, que l'infraction à l'article 15, deuxième alinéa, de la loi du 10 juillet 1965, qui contient une disposition similaire à celle du nouvel article 577-9, § 1^{er}, deuxième alinéa, du Code civil, n'emporte pas l'irrecevabilité de la demande (*du Castillon, L. «Contentieux de la copropriété», Actes du colloque «Copropriété» organisé par le Centre de recherches juridiques de l'U.C.L., 7 octobre 1994, p. 159*).

Nous proposons, toutefois, pour exclure toute contestation résultant de problèmes d'interprétation,

expliciet in de wettekst zelf de sanctie ingeval van overtreding van artikel 577-9, § 1, tweede lid, te regelen.

Artikel 5

Volgens de huidige tekst van artikel 577-5, § 3, van het Burgerlijk Wetboek (inwerkingtreding op 1 augustus 1995) kan de vereniging van medeëigenaars geen ander vermogen dan roerende goederen hebben.

Dit betekent o.m. dat de vereniging van medeëigenaars geen eigenaar kan zijn van het gebouw in medeëigendom.

Volgens een vaste rechtspraak kan de vordering in tienjarige aansprakelijkheid tegen de aannemer en/of de architect van een gebouw enkel door de eigenaar van het gebouw worden ingesteld (Delvaux, A., *Traité juridique des bâtisseurs*, Brussel, Bruylant, 1968, blz. 671, nr. 441).

Hieruit volgt dat de vereniging van medeëigenaars niet de vereiste hoedanigheid bezit om namens de gezamenlijke medeëigenaars een vordering in tienjarige aansprakelijkheid in te stellen tegen de aannemer of de architect van een appartementsgebouw, indien er gebreken, die de stevigheid van het gebouw aantasten, worden vastgesteld.

Dit beantwoordt niet aan de geest van de wet van 30 juni 1994.

Derhalve stellen wij voor de vereniging van medeëigenaars expliciet de wettelijke hoedanigheid te verlenen om dergelijke vorderingen in te stellen.

De verwijzing naar artikel 577-6, § 6, van het Burgerlijk Wetboek impliceert bovendien dat een volstreekte meerderheid in de algemene vergadering zal volstaan om te beslissen de vordering in te stellen (tenzij de statuten van het gebouw een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid zouden vergen).

Artikel 6

Artikel 577-6, § 2, van het Burgerlijk Wetboek bevat een leemte, gelet op de besprekingen in de Senaatscommissie voor de Justitie, die aan de totstandkoming ervan voorafgegaan zijn.

De Senaatscommissie nam immers een amendement aan (Gedr. St., Senaat, 1992-1993, 712-2, blz. 78) dat bepaalde dat de algemene vergadering eveneens kon worden bijeengeroepen «op verzoek van de beheerraad».

Dit door de Commissie voor de Justitie — tegen de zin van de minister — aangenomen amendement, werd echter in plenaire vergadering van de Senaat verworpen, ten gevolge van een regeringsamen-

d'indiquer explicitement dans le texte de la loi même, quelle est la sanction à infliger en cas d'infraction à l'article 577-9, § 1^{er}, deuxième alinéa.

Article 5

Selon le texte actuel de l'article 577-5, § 3, du Code civil (entré en vigueur le 1^{er} août 1995), l'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que des biens meubles.

Cela signifie, notamment, que l'association des copropriétaires ne peut être propriétaire de l'immeuble en copropriété.

Selon une jurisprudence constante, l'action en responsabilité décennale contre l'entrepreneur et/ou l'architecte d'un immeuble ne peut être engagée que par le propriétaire de l'immeuble (Delvaux, A., *Traité juridique des bâtisseurs*, Bruxelles, Bruylant, 1968, p. 671, n° 441).

Il s'ensuit que l'association des copropriétaires ne possède pas la qualité requise pour engager, au nom de la collectivité des copropriétaires, une action en responsabilité décennale contre l'entrepreneur ou l'architecte d'un immeuble à appartements, au cas où l'on viendrait à constater des vices affectant la stabilité de l'immeuble.

Cela n'est pas conforme à l'esprit de la loi du 30 juin 1994.

Nous proposons, dès lors, de conférer explicitement à l'association des copropriétaires la qualité légale requise pour engager ce type d'actions.

La référence à l'article 577-6, § 6, du Code civil implique de surcroît qu'une majorité absolue des voix à l'assemblée générale suffira pour que l'engagement d'une action puisse être décidée (sauf si les statuts exigent une majorité qualifiée ou l'unanimité).

Article 6

Cet article présente une lacune par rapport au contenu des discussions menées en commission de la Justice du Sénat en vue de l'élaboration de l'article 577-6, § 2, du Code civil.

La commission du Sénat a, en effet, adopté un amendement (Doc. Sénat, 1992-1993, 712-2, p. 78) selon lequel l'assemblée générale pouvait également être convoquée «à l'invitation du conseil de gérance».

Cet amendement qui fut d'abord adopté en Commission de la Justice, contre le gré du ministre, fut, toutefois, rejeté ensuite en séance plénière du Sénat à la suite d'un amendement gouvernemental

dement (Gedr. St., 712-23) dat de oorspronkelijke tekst van het ontwerp van wet herstelde. Er wordt derhalve voorgesteld deze — ten onrechte — wegge laten woorden opnieuw op te nemen.

Men mag immers niet uit het oog verliezen dat de raad van beheer van een appartementsgebouw volgens de nieuwe wetgeving de bevoegdheid heeft de syndicus «bij te staan» en «toezicht te houden op zijn beheer» (art. 577-7, § 1, 1^o, van het Burgerlijk Wetboek).

De raad van beheer wordt aldus eerder een «raad van toezicht» dan een werkelijk beheersorgaan van het gebouw.

Welnu het komt ons voor dat aan de raad van beheer, ingeval bijvoorbeeld een conflict met de syndicus zou ontstaan, zelf de mogelijkheid moet hebben om de algemene vergadering hierover te laten beslissen: volgens de huidige wettekst kan de algemene vergadering enkel door de syndicus (art. 577-8, § 4, 1^o), door een of meer medeëigenaars die ten minste 20 pct. van de aandelen bezitten (art. 577-6, § 2) of door de rechten op verzoek van iedere mede-eigenaar (art. 577-9, § 3) worden bijeengeroepen. Hierdoor worden de individuele medeëigenaars als het ware belast met een opdracht die naar onze mening best eveneens aan de raad van beheer wordt verleend.

Artikel 7

De minister van Justitie (Gedr. St., Kamer, 1992-1993, 851/7, blz. 25) bevestigde de interpretatie van een lid van de Kamer van volksvertegenwoordigers dat de meerderheden in de algemene vergadering worden berekend op het aantal uitgebrachte stemmen, onthoudingen inbegrepen.

Als men deze interpretatie volgt, stemt een lid van de algemene vergadering van medeëigenaars — door zich te onthouden — in feite tegen een voorstel; hij keurt de beslissing niet goed maar men gaat er wel van uit dat hij een stem heeft «uitgebracht» die meetelt voor de berekening van de vereiste meerderheid.

Dit is onlogisch en onaanvaardbaar, aangezien er geen verschil meer bestaat tussen de situatie waarin een medeëigenaar tegen een voorstel stemt en deze waarin hij zich onthoudt.

Vandaar ons voorstel er expliciet in de wet in te voorzien de onthoudingen niet als uitgebrachte stemmen te beschouwen.

Artikel 8

Artikel 577-7, § 1, 1^o en 2^o, van het Burgerlijk Wetboek stellen dat bepaalde beslissingen worden genomen met drie vierden of vier vijfden «van de stemmen».

(Doc. Sénat, 712-23) qui rétablissait le texte initial du projet de loi. On suggère, dès lors, d'insérer à nouveau les termes supprimés à tort.

On ne peut, en effet, pas perdre de vue que le conseil de gérance d'un immeuble à appartements a, en application de la nouvelle législation, pour mission «d'assister le syndic et de contrôler sa gestion» (art. 577-7, § 1^{er}, 1^o, du Code civil).

Le conseil de gérance devient donc en quelque sorte un conseil de surveillance plutôt qu'un véritable organe de gestion de l'immeuble.

À cet égard, il nous semble que le conseil de gérance devrait avoir la possibilité, par exemple au cas où un conflit l'opposerait au syndic, de confier à l'assemblée générale la décision sur le point en question: selon le texte de loi actuel, l'assemblée générale ne peut être convoquée à l'initiative du syndic (art. 577-8, § 4, 1^o), par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quote-parts dans les parties communes (art. 577-6, § 2) ou sur l'ordonnance du juge, à la demande d'un copropriétaire, quel qu'il soit (art. 577-9, § 3). Dès lors, les copropriétaires individuels sont, en quelque sorte, chargés d'une mission qui, à notre avis, pourrait très bien être confiée aussi au conseil de gérance.

Article 7

Le ministre de la Justice a confirmé l'interprétation d'un membre de la Chambre des représentants (Doc. Chambre, 1992-1993, 851/7, p. 25) selon laquelle les majorités se calculent, au sein de l'assemblée générale, sur la base du nombre de voix émises, abstentions y comprises.

Si l'on suit cette interprétation, le membre de l'assemblée générale des copropriétaires qui s'abstient, vote, en fait, contre la proposition; il n'approuve pas la décision, mais on considère qu'il a «émis» une voix qu'il faut prendre en compte pour ce qui est de la fixation de la majorité requise.

C'est illogique et inadmissible, étant donné qu'il n'y a plus aucune différence entre la situation dans laquelle un copropriétaire vote contre une proposition et celle dans laquelle il s'abstient.

C'est pourquoi nous proposons de mentionner explicitement, dans la loi, que les abstentions ne peuvent pas être considérées comme des voix émises.

Article 8

Selon l'article 577-7, § 1^{er}, 1^o et 2^o, du Code civil, l'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts ou des quatre cinquièmes des voix.

Anderzijds bepaalt artikel 577-6, § 5, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek dat niemand aan de stemming kan deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars beschikken.

Bepaalde auteurs stelden reeds de vraag of men, voor de berekening van de drievierde of de viervijfde meerderheden, zoals bedoeld in artikel 577-7, § 1, 1^o en 2^o, van het Burgerlijk Wetboek, eerst de beperking van artikel 577-6, § 5, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek moet toepassen, dan wel of het totale aantal op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde stemmen (zonder eerst de beperking van artikel 577-6, § 5, tweede lid, toe te passen) in aanmerking wordt genomen voor de berekening van de drievierde of de viervijfde meerderheden.

Het gaat hier over een ingewikkelde, maar in de praktijk belangrijke vraag die best kan worden geïllustreerd aan de hand van een voorbeeld.

Stel: een gebouw met zes medeëigenaars (A, B, C, D, E en F), die over het volgende aantal stemmen beschikken: A = 300; B = 300; C = 250; D = 250; E = 200; F = 200.

A is in het bezit van een volmacht vanwege B en C. D, E en F zijn persoonlijk aanwezig. Op de agenda staat een voorstel van beslissing aangaande werken die aan het gebouw moeten worden uitgevoerd. Deze beslissing vergt een meerderheid van drie vierden van de stemmen (artikel 577-7, § 1, 1^o, b). A, D en E stemmen voor, F stemt tegen. Is de beslissing aangenomen met een drievierde meerderheid van de stemmen?

Antwoord: D beschikt over 250 stemmen, E beschikt over 200 stemmen en F beschikt over 200 stemmen. A beschikt over $300 + 300 + 250 = 850$ stemmen, maar deze worden gereduceerd tot 650, aangezien D, E en F gezamenlijk slechts over 650 stemmen beschikken. Als men de stemmen «voor» optelt, komt men aan $650 + 250 + 200 = 1\ 100$ stemmen. F stemt tegen, d.w.z. er zijn 200 stemmen tegen.

Als men ervan uitgaat dat het totaal aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen 1 300 bedraagt (d.w.z. A (gereduceerd) = 650 + D = 250 + E = 200 + F = 200), dan is het voorstel aangenomen (aangezien 1 100 stemmen voor, gelijk is aan 80,4 pct. van 1 300, dus meer dan drie vierden van de stemmen).

Als men er echter van uitgaat dat het totaal aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen 1 500 bedraagt (d.w.z. A (niet gereduceerd) = 850 + D = 250 + E = 200 + F = 200), dan is het voorstel verworpen (aangezien 1 100 stemmen voor gelijk is aan 70,3 pct. van 1 500, d.w.z. minder dan drie vierden van de stemmen).

De minister van Justitie bevestigde in de Kamer van volksvertegenwoordigers dat het aantal uitgebrachte

D'autre part, l'article 577-6, § 5, deuxième alinéa, du Code civil, dispose que nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Certains auteurs ont déjà posé la question de savoir si, pour le calcul de la majorité des trois quarts ou des quatre cinquièmes, visée à l'article 577-7, § 1^{er}, 1^o et 2^o, du Code civil, il faut appliquer préalablement la limitation de l'article 577-6, § 5, deuxième alinéa, du Code civil, ou s'il faut prendre en compte le nombre total de voix présentes ou représentées à l'assemblée générale (sans appliquer d'abord la limitation prévue à l'article 577-6, § 5, deuxième alinéa).

Cette question complexe, qui revêt une importance cruciale dans la pratique, peut être illustrée par un exemple.

Prenons un immeuble détenu par six copropriétaires (A, B, C, D, E et F) qui disposent des nombres de voix suivants: A = 300; B = 300; C = 250; D = 250; E = 200; F = 200.

A est porteur de deux procurations. La première lui a été donnée par B et la deuxième par C. D, E et F sont présents en personne. À l'ordre du jour figure une proposition de décision concernant des travaux à réaliser dans l'immeuble. Pour pouvoir prendre une décision en la matière, il faut une majorité des trois quarts des voix (art. 577-7, § 1^{er}, 1^o, b). A, D et E votent pour, F vote contre. La décision aura-t-elle été adoptée à une majorité des trois quarts des voix?

Réponse: D dispose de 250 voix, E de 200 voix et F également de 200 voix. A dispose de $300 + 300 + 250 = 850$ voix, mais ce nombre est ramené à 650, étant donné que D, E et F ne disposent ensemble que de 650 voix. Si l'on additionne les voix «pour», on arrive à $650 + 250 + 200 = 1\ 100$ voix. Comme F vote contre, il y a 200 voix contre.

Si l'on considère que le nombre total de voix présentes ou représentées s'élève à 1 300 (soit A (réduit) = 650 + D = 250 + E = 200 + F = 200), alors il faut conclure que la proposition a été adoptée (puisque 1 100 voix pour représentent 80,4 p.c. de 1 300, soit plus des trois quarts des voix).

Par contre, si l'on considère que le nombre total de voix présentes ou représentées s'élève à 1 500 (c'est-à-dire A (non réduit) = 850 + D = 250 + E = 200 + F = 200), alors il faut conclure que la proposition a été rejetée (puisque 1 100 voix pour représentent 70,3 p.c. de 1 500, soit moins des trois quarts des voix).

Le ministre de la Justice a confirmé à la Chambre des représentants que c'est le nombre de voix émises

stemmen in aanmerking moet worden genomen om na te gaan of een bepaald voorstel de vereiste meerderheid in de algemene vergadering behaalt (Gedr. St., Kamer, 1992-1993, 851/7, blz. 25).

Aangezien het echter niet zeker is dat de vrederechters, de rechtbanken en het Hof van Cassatie deze interpretatie zullen volgen, is het wenselijk dat bij wet zelf bepaald wordt dat de drievierde en de viervijfde meerderheden worden berekend op het aantal uitgebrachte stemmen, d.w.z. na eerst de reductie van artikel 577-6, § 5, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek te hebben toegepast.

Artikel 9

Volgens de tekst van de wet begint de verjaringstermijn slechts te lopen op het ogenblik dat de akte houdende afsluiting van de vereffening op het hypotheekkantoor wordt overgeschreven.

Dit geldt voor alle rechtsoverdrachten, zowel die welke tegen de vereffenaars als tegen de medeëigenaars, de vereniging van medeëigenaars en de syndicus worden ingesteld.

De wet komt daarmee niet tegemoet aan de rechtszekerheid van onder meer de medeëigenaars en syndici van appartementsgebouwen.

Een medeëigenaar die zijn appartement verkoopt, of een syndicus wiens opdracht een einde kent, kunnen immers nog jarenlang aangesproken worden, zolang de vereniging van medeëigenaars (in de praktijk betekent dit: het gebouw) blijft bestaan, en zelfs nog vijf jaar daarna.

Daarenboven regelt de huidige wetsbepaling de verjaring niet van rechtsoverdrachten die tegen de voorlopige syndicus worden ingesteld.

Wat de rechtsoverdrachten tegen de medeëigenaars, de vereniging van medeëigenaars, de syndicus en de voorlopige syndicus betreft, stellen wij derhalve voor een bijzondere verjaringstermijn te bepalen van vijf jaar zonder aanduiding van de aanvangsdatum. Dit betekent derhalve dat de verjaring zal beginnen lopen vanaf de datum waarop de rechtsoverdracht zal zijn ontstaan, overeenkomstig het gemeene recht (cf. H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Brussel, Bruylant, 1957, T. VII, p. 1043, nr. 1147: «Pour calculer le délai de la prescription, il importe avant tout d'en connaître le point de départ. Le principe qui gouverne la matière est simple: la prescription étant une défense opposée à une action tardive, ne commence évidemment à courir qu'au jour où naît cette action»).

qu'il faut prendre en compte pour vérifier si une proposition donnée obtient la majorité requise à l'assemblée générale (Doc. Chambre, 1992-1993, 851/7, p. 25).

Toutefois, comme il n'est pas certain que les juges de paix, les tribunaux et la Cour de cassation suivront cette interprétation, il est souhaitable que l'on précise dans une loi que les majorités des trois quarts et des quatre cinquièmes doivent être calculées sur la base du nombre de voix émises, c'est-à-dire après l'application préalable de la réduction prévue à l'article 577-6, § 5, deuxième alinéa, du Code civil.

Article 9

Selon le texte de la loi, le délai de prescription ne commence à courir qu'à partir du moment où l'acte de clôture de la liquidation est transcrit au bureau de la conservation des hypothèques.

Cette règle vaut pour toutes les actions en justice, c'est-à-dire tant celles qui sont formées contre les liquidateurs que celles qui sont formées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires et le syndic.

La loi ne garantit en rien, ainsi, la sécurité juridique, notamment des copropriétaires et des syndics d'immeubles à appartements.

En effet, le copropriétaire qui vend son appartement et le syndic dont la mission prend fin peuvent être attaqués en justice pendant toute l'existence de l'association des copropriétaires (c'est-à-dire dans la pratique: l'immeuble) et même jusqu'à cinq ans après sa dissolution.

De surcroît, la disposition actuelle ne règle pas la prescription des actions engagées contre le syndic provisoire.

En ce qui concerne les actions dirigées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires et le syndic provisoire, nous proposons, dès lors, de fixer un délai de prescription spécial de cinq ans sans en indiquer le point de départ. La prescription commencera, dès lors, à courir à partir du jour où naît l'action, et ce, conformément au droit commun (cf. H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Bruxelles, Bruylant, 1957, T. VII, p. 1043, n° 1147: «Pour calculer le délai de la prescription, il importe avant tout d'en connaître le point de départ. Le principe qui gouverne la matière est simple: la prescription étant une défense opposée à une action tardive, ne commence évidemment à courir qu'au jour où naît cette action»).

Artikel 10

Krachtens de artikelen 577-2, § 9, vierde lid, en 577-14 van het Burgerlijk Wetboek zijn de bepalingen van artikel 577-2, § 9, en van de volledige afdeling II van boek II, titel II, hoofdstuk III van het Burgerlijk Wetboek «van dwingend recht».

Een controverse is thans reeds ontstaan op het niveau van de juridische doctrine wat de concrete gevolgen van deze wetsbepaling betreft.

De vraag rijst of de bepalingen van de statuten van appartementsgebouwen, indien deze strijdig zijn met de dwingende bepalingen van de wet van 30 juni 1994, al dan niet van rechtswege (dit wil zeggen automatisch) zullen worden vervangen door de bepalingen van de nieuwe wet.

Volgens de minister van Justitie zou dit wel degelijk het geval zijn (Gedr. St., Senaat, 1992-1993, 712-2, blz. 154), doch dit wordt betwist door een aantal auteurs die van mening zijn dat de strijdige bepalingen enkel vatbaar zullen zijn voor nietigverklaring door de rechtbank indien dit door een benadeelde partij wordt gevorderd (de wet is immers slechts «dwingend» en is niet van openbare orde) (o.m. Casman, H., «Application dans le temps», in: *Actes du colloque «Copropriété» de la Faculté de droit de l'Université de Liège*, 22 septembre 1994, blz. 3-4; Mostin, C., «Le champ d'application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 1994», *Actes du colloque «Copropriété» organisé par le Centre de recherches juridiques de l'U.C.L.*, 7 oktober 1994, blz. 42 e.v.).

Naar onze mening is de rechtszekerheid evenwel het best gediend indien de strijdige bepalingen van de statuten van rechtswege worden vervangen door de dwingende bepalingen van de nieuwe wet, zoals de minister van Justitie terecht voorstelt, zodat het aangewezen is dit uitdrukkelijk bij wet te regelen.

Leo GOOVAERTS.

*
* *

Article 10

En vertu des articles 577-2, § 9, quatrième alinéa, et 577-14, du Code civil, les dispositions de l'article 577-2, § 9, et de toute la section II du livre II, titre II, chapitre III du Code civil sont «impératives».

Une controverse s'est fait jour au niveau de la doctrine juridique au sujet des conséquences concrètes de cette disposition.

La question se pose de savoir si les dispositions des statuts des immeubles à appartements qui s'avéreront contraires aux dispositions impératives de la loi du 30 juin 1994 seront remplacées de plein droit (c'est-à-dire automatiquement ou non) par les dispositions de la nouvelle loi.

Selon le ministre de la Justice, ce serait effectivement le cas (Doc. Sénat, 1992-1993, 712-2, p. 154), mais son point de vue est contesté par plusieurs auteurs qui estiment que les dispositions contraires ne pourront être annulées par un tribunal que si une partie lésée engage une action pour obtenir qu'elles le soient. En effet, la loi est simplement «impérative». Elle n'est pas d'ordre public (*cf.*, notamment, Casman, H., «Application dans le temps» dans *Actes du colloque «Copropriété» de la Faculté de droit de l'Université de Liège*, 22 septembre 1994, p. 3-4; Mostin, C., «Le champ d'application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 1994», *Actes du colloque «Copropriété» organisé par le Centre de recherches juridiques de l'U.C.L.*, 7 octobre 1994, p. 42 et suivantes).

Nous estimons que, pour servir au mieux la sécurité juridique, il faudrait prévoir que les dispositions contraires des statuts sont remplacées de plein droit par les dispositions impératives de la nouvelle loi, comme le ministre de la Justice le propose à juste titre. Il conviendrait donc de régler expressément la question par la voie légale.

*
* *

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 577-3, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1^o de woorden «Voornoemde beginselen en bepalingen» worden vervangen door de woorden «De bepalingen van deze afdeling»;

2^o tussen de woorden «en alle medeëigenaars» en «instemmen met die afwijking» worden de woorden «bij het toekennen van de laatste kavel» ingevoegd.

Art. 3

In artikel 577-3, eerste lid, van hetzelfde Wetboek wordt tussen de tweede en de derde volzin de volgende zin ingevoegd: «Noch de medeëigenaars die hun akkoord hebben gegeven, noch de nieuwe medeëigenaars kunnen het akkoord herroepen, tenzij de aard van de goederen zo wordt gewijzigd dat de toepassing van deze afdeling er opnieuw door wordt gerechtvaardigd.»

Art. 4

Artikel 577-9, § 1, tweede lid, van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld als volgt: «, zonder dat de overtreding van dit artikel ertoe leidt dat de vordering in rechte niet ontvankelijk is, onverminderd de aansprakelijkheid op grond van het gemene recht indien daartoe grond bestaat».

Art. 5

Artikel 577-5, § 3, van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld als volgt:

«Evenwel kan een vordering op grond van de artikelen 1792 of 2270 geldig worden ingesteld door de vereniging van medeëigenaars. De Algemene Vergadering beslist overeenkomstig artikel 577-6, § 6.»

Art. 6

In artikel 577-6, § 2, van hetzelfde Wetboek worden, tussen de woorden «bijeengeroepen worden» en de woorden «op verzoek», de woorden «op verzoek van de raad van beheer, indien deze is aangesteld, of» ingevoegd.

PROPOSITION DE LOI

Article premier

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Dans l'article 577-3, premier alinéa, deuxième phrase, du Code civil, sont apportées les modifications suivantes:

1^o le mot «Ils» est remplacé par les mots «Les dispositions de la présente section»;

2^o les mots «lors de l'attribution du dernier lot» sont insérés après les mots «s'accordent sur cette dérogation».

Art. 3

Dans l'article 577-3, premier alinéa, du même Code, est insérée, après les mots «s'accordent sur cette dérogation», la phrase suivante: «Les copropriétaires qui ont donné leur accord ne peuvent pas le révoquer, et les nouveaux copropriétaires ne peuvent pas l'annuler, à moins que la nature des biens ait été modifiée à tel point que l'application de la présente section se justifie à nouveau.»

Art. 4

L'article 577-9, § 1^{er}, deuxième alinéa, du même Code est complété par ce qui suit: «, sans que l'infraction au présent article entraîne l'irrecevabilité de la demande en droit, sans préjudice de la responsabilité sur la base du droit commun s'il échet».

Art. 5

L'article 577-5, § 3, du même Code est complété par ce qui suit:

«Toutefois, une action peut être formée valablement par l'association des copropriétaires sur la base des articles 1792 ou 2270. L'assemblée générale décide conformément à l'article 577-6, § 6.»

Art. 6

Dans l'article 577-6, § 2, du même Code, les mots «à l'invitation du conseil de gérance, si celui-ci a été désigné, ou» sont insérés entre les mots «être convoquée» et les mots «d'un ou de plusieurs copropriétaires».

Art. 7

Artikel 577-6, § 6, van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld als volgt: «De onthoudingen worden niet als uitgebrachte stemmen beschouwd.»

Art. 8

In artikel 577-7, § 1, van hetzelfde Wetboek, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1^o in het 1^o worden tussen de woorden «drie vierden van de» en het woord «stemmen», het woord «uitgebrachte» ingevoegd;

2^o in het 2^o wordt tussen de woorden «vier vijfden van de» en het woord «stemmen» het woord «uitgebrachte» ingevoegd.

Art. 9

Artikel 577-13, § 5, van hetzelfde Wetboek wordt vervangen als volgt:

«§ 5. Alle rechtsovereenkomsten tegen de medeëigenaars, de vereniging van medeëigenaars, de syndicus en de voorlopige syndicus verjaren door verloop van vijf jaar.

Alle rechtsovereenkomsten tegen de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in § 4.»

Art. 10

Artikel 577-14 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met een tweede lid, luidende als volgt:

«De bepalingen van de basisakte en van het reglement van medeïgendom worden van rechtswege geacht vervangen te zijn door de bepalingen van deze afdeling of door de bepalingen van artikel 577-2, § 9, indien zij ermee strijdig zijn.»

Leo GOOVAERTS.

Art. 7

L'article 577-6, § 6, du même Code est complété par la disposition suivante: «Les abstentions ne sont pas considérées comme des voix émises.»

Art. 8

Dans l'article 577-7, § 1^{er}, du même Code, sont apportées les modifications suivantes:

1^o au 1^o, le mot «émises» est inséré après les mots «trois quarts des voix»;

2^o au 2^o, le mot «émises» est inséré après les mots «quatre cinquièmes des voix».

Art. 9

L'article 577-13, § 5, du même Code est remplacé par ce qui suit:

«§ 5. Toutes les actions contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et le syndic provisoire se prescrivent par cinq ans.

Toutes les actions contre les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription prévue au § 4.»

Art. 10

L'article 577-14 du même Code est complété par un deuxième alinéa rédigé comme suit:

«Les dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété sont réputées remplacées de plein droit par les dispositions de la présente section ou par les dispositions de l'article 577-2, § 9, lorsqu'elles sont contraires à celles-ci.»