

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2009-2010

23 MAART 2010

Wetsontwerp tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken

Evocatieprocedure

AMENDEMENTEN

Nr. 109 VAN MEVROUW **DEFRAIGNE C.S.**

Art. 10

In dit artikel een C)/1 invoegen, luidende :

« C)/1. *Er wordt een § 2/1 ingevoegd, luidende :*

« § 2/1. *De procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen wordt door de Koning vastgesteld. ».* »

Verantwoording

Uit de debatten in de commissie voor de Justitie van de Senaat blijkt dat het wenselijk is dat de procedure voor de inschrijving

Zie :

Stukken van de Senaat :

4-1409 - 2008/2009 :

Nr. 1 : Ontwerp geëvoceerd door de Senaat.

4-1409 - 2009/2010 :

Nr. 2 : Amendementen.

Nr. 3 : Advies van de Raad van Staat.

Nr. 4 tot 7 : Amendementen.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2009-2010

23 MARS 2010

Projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion

Procédure d'évocation

AMENDEMENTS

N° 109 DE MME **DEFRAIGNE ET CONSORTS**

Art. 10

Insérer un C)/1 rédigé comme suit :

« C)/1. *Il est inséré un paragraphe 2/1 rédigé comme suit :*

« § 2/1. *La procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises est fixée par le Roi. »*

Justification

Des discussions en commission de la justice du Sénat, il apparaît qu'il est souhaitable que la procédure d'inscription du

Voir :

Documents du Sénat :

4-1409 - 2008/2009 :

N° 1 : Projet évoqué par le Sénat.

4-1409 - 2009/2010 :

N° 2 : Amendements.

N° 3 : Avis du Conseil d'État.

N^{os} 4 à 7 : Amendements.

van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen in een koninklijk besluit wordt vastgesteld in plaats van in het Burgerlijk Wetboek, dat alleen de grote beginselen van de mede-eigendom moet bevatten.

Nr. 110 VAN MEVROUW **DEFRAIGNE C.S.**

(Subamendement op amendement nr. 62)

Art. 15/1 (nieuw)

Dit artikel vernummeren tot artikel 15/2.

Verantwoording

Die wijziging zorgt voor een coherente nummering van de artikelen.

Nr. 111 VAN MEVROUW **DEFRAIGNE C.S.**

Art. 10

In dit artikel een C)/2 invoegen, luidende :

« C)/2. In § 4, wordt het 3^o vervangen als volgt :

« de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren; ». »

Verantwoording

Als gevolg van de suggesties van de regering werden de opdrachten van de syndicus bedoeld in artikel 577-8, § 4, 1^o en 2^o, opgenomen in artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek. Het 2^o gaat over de beslissingen van de algemene vergadering.

Bijgevolg wordt artikel 577-8, § 4, 3^o, dat zegt dat de syndicus als opdracht heeft « deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren » onbegrijpelijk.

Dit amendement strekt om te bepalen dat de beslissingen die moeten worden uitgevoerd, de beslissingen zijn die de algemene vergadering heeft genomen.

Nr. 112 VAN MEVROUW **Taelman C.S.**

Art. 2

Letter A) doen vervallen.

Verantwoording

Het oorspronkelijke artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt : « De beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom, neergelegd in artikel 577-2, § 9, en de bepalingen van

syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises soit fixée par arrêté royal plutôt que dans le Code civil, qui ne doit indiquer que les grands principes de la copropriété.

N^o 110 DE MME **DEFRAIGNE ET CONSORTS**

(Sous-amendement à l'amendement n^o 62)

Art. 15/1 (nouveau)

Renommer cet article en article 15/2.

Justification

Cette modification assure une cohérence dans la numérotation des articles.

N^o 111 DE MME **DEFRAIGNE ET CONSORTS**

Art. 10

Insérer un C)/2 rédigé comme suit :

« C)/2. Au § 4, le 3^o est remplacé par ce qui suit :

« 3^o d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ». »

Justification

À la suite des suggestions du gouvernement, les missions du syndic visées à l'article 577-8, § 4, 1^o et 2^o ont été intégrées à l'article 577-6 du Code civil. Ce 2^o vise les décisions adoptées par l'assemblée générale.

Dès lors, l'article 577-8, § 4, 3^o prévoyant que le syndic a pour mission « d'exécuter et de faire exécuter ces décisions » devient incompréhensible.

Le présent amendement vise à indiquer les décisions devant être exécutées sont celles prises par l'assemblée générale.

Christine DEFRAIGNE.

N^o 112 DE MME **Taelman ET CONSORTS**

Art. 2

Supprimer la lettre A).

Justification

L'article 577-3 original du Code civil dispose : « Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés à l'article 577-2, § 9 et les règles de la présente section sont applicables à tout immeuble ou

deze afdeling zijn van toepassing op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouw privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten. Voornoemde beginselen en bepalingen zijn niet van toepassing indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking.

Ieder gebouw of groep van gebouwen waarop die beginselen van toepassing zijn, moet worden beheerd door een basisakte en een reglement van mede-eigendom.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Er worden dientengevolge drie voorwaarden gesteld, namelijk :

- een gebouw of groep van gebouwen;
- waarvan het eigendomsrecht is opgesplitst;
- met de omstandigheid dat aan iedere eigenaar van een gebouw privé gedeelte ook het medegebruik van gemeenschappelijke delen verschafte wordt.

Onder groep van gebouwen dient eveneens de zogenaamde functioneel samenhangende gebouwen worden verstaan, waarop het appartementsrecht aldus eveneens van toepassing is. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit reeds uitdrukkelijk in de memorie van toelichting van het wetsontwerp dd. 10 september 1991 tot wijziging een aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom is opgenomen (stuk Kamer 1990-1991, nr. 1756/1-90/91, 9). Men spreekt in dit kader van domeinsplitsing. De van deze splitsing deel uitmakende gebouwen bestaan in dit geval niet uit verdiepingen, maar uit vrijstaande gebouwen, die door middel van een samenhang functioneel geïntegreerd zijn.

(R. Timmermans, «Het Toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars», in: V. Sagaert en Rommel (eds.), *Appartementsrecht*, Die Keure, 2008, 4).

Meer bepaald worden deze gebouwen door een gemeenschappelijke infrastructuur onderling verbonden, bijvoorbeeld door een entree, een portiersloge, een vergaderzaal of een bar. Storme spreekt in dit kader van een eenheid van bestemming (M.E. Storme, «Gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht) syllabus ten behoeve van het vak notarieel zaken- en contractenrecht», 2009-2010, 19).

Dergelijke projecten kunnen op de eerste plaats betrekking hebben op woningclusters voor permanent gebruik, bijvoorbeeld bungalows, fermettes, villa's of gewone woningen, voor zover ze bediend worden door gemeenschappelijke zaken. Het kan echter ook gaan om gebouwen voor tijdelijk gebruik, bijvoorbeeld vakantiehuisjes en weekendverblijven, voor zover ze eveneens voorzien zijn van gemeenschappelijke zaken, bijvoorbeeld restaurant, winkel, tennisterrein, parkeerterrein, en dergelijke. Verder kunnen bedrijvenparken en kantorenparken in een appartementsplitsing worden betrokken; in dit geval zijn de individuele gebouwen geïntegreerd door gemeenschappelijke voorzieningen, zoals beveiliging, bewegwijzering, elektronische infrastructuur en zelfs branding. Ten slotte kunnen ook een jachthaven met aanlegplaatsen, waarbij het jachthaventerrein en het trafohuisje met bootaccu's de gemene delen vormen en de aanlegplaatsen afgebakend met steigers de privégedeelten en een kampeertrein vallen onder het appartementsrecht.

Volgens artikel 577-3 dienen de kavels onder andere bestaan uit een gebouwde privégedeelte. Of iets gebouwd is, betreft een

groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs. Ils ne s'y appliquent pas si la nature des biens ne le justifie pas et que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation.

Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.»

Par conséquent, trois conditions sont posées, soit :

- un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis;
- dont la propriété est répartie;
- avec la circonstance selon laquelle à tout propriétaire d'une partie bâtie privative est aussi procuré l'usage commun des parties communes.

Il faut également entendre par groupe d'immeubles bâtis les bâtiments dits de relation fonctionnelle auxquels le droit d'appartement est donc également d'application. Il faut observer ici que cela a déjà été expressément repris dans l'exposé des motifs du projet de loi du 10 septembre 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété (*Doc. Parl.*, Chambre 1990-1991, n° 1756/1-90/91, 9). On parle dans ce cadre de division du domaine. Les bâtiments faisant partie de cette division ne consistent pas dans ce cas en étages mais en bâtiments indépendants qui sont intégrés au moyen d'une relation fonctionnelle.

(R. Timmermans, «Het Toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars», in: V. Sagaert en Rommel (eds.), *Appartementsrecht*, Die Keure, 2008, 4).

Plus précisément, ces bâtiments sont liés mutuellement par une infrastructure commune, par exemple par une entrée, une loge de concierge, une salle de réunion ou un bar. Storme parle dans ce cadre d'une unité d'affectation (M.E. Storme, «Gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht) syllabus ten behoeve van het vak notarieel zaken- en contractenrecht», 2009-2010, 19).

Des projets de ce type peuvent être des groupes de logements à usage permanent, comme des bungalows, des fermettes, des villas ou des logements ordinaires, pour autant qu'ils comprennent des éléments communs. Il peut aussi s'agir d'immeubles à usage temporaire comme des maisons de vacances ou logements de week-end, à condition également qu'ils comportent des éléments communs, tels qu'un restaurant, un magasin, un terrain de tennis, un parking, etc. En outre, une division en appartements est également possible dans les parcs industriels et les parcs de bureaux. Dans ce cas, les immeubles individuels sont intégrés par des équipements communs, tels que la sécurité, la signalisation, l'infrastructure électronique, voire le branding (affichage, promotion). Enfin, un port de plaisance avec des postes d'accostage, le domaine du port de plaisance et le poste de transformation avec les batteries de bateau constituant les parties communes et les postes d'accostage délimités des appartements formant les parties privatives et un terrain de camping peuvent également relever du droit des appartements.

Selon l'article 577-3, les lots doivent entre autres comprendre chacun une partie privative bâtie. Le fait de savoir si quelque

feitenkwesie, waarbij een (duurzame) inrichting als uitgangspunt dient te worden genomen.

Volgens Hanotiau betekent deze voorwaarde: «On peut en conclure que le régime nouveau ne s'appliquera donc pas si le bien privatif d'un des consorts n'est pas bâti» (M. Hanotiau, «Du champ d'application de la loi» in *copropriété*, Colloque organisé le 7 octobre 1994 par le Centre de recherches juridiques de l'UCL sous la direction de Nicole Verheyden-Jeanmart, Ed. de l'université catholique de Louvain, 52). Deze stelling werd gevolgd door de vrederechter van Couvin in zijn vonnis dd. 28 januari 1999 (Vred. Couvin, 28 januari 1999, *Rev. not. b.*, 2000, 209). Deze stelling is niet conform de interpretatie die de wetgever aan deze bepaling geeft. Het is niet de bedoeling van de wetgever om de toepassingsgebied van het appartementsrecht uit te sluiten van zodra er 1 onbebouwde kavel is. Een privé-gedeelte dient eveneens te worden beschouwd als bebouwd wanneer het dit zal worden of kan worden (zie Vred. Veurne, 20 januari 2005, *T. App.*, 2005/3, 39; H. Casman, «Le champ d'application de la loi: les immeubles concernés» in *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis*, Colloque organisé le 16 mars 2001 par le Centre de recherches juridiques de l'UCL sous la direction de Nicole Verheyden-Jeanmart, Ed. de l'université catholique de Louvain, 12). Het is aan de basisakte om het toepassingsgebied te bepalen. Het voorgaande betekent ook dat bij een verkoop op plan het stelsel van het appartementsrecht een aanvang neemt bij verkoop van het eerste appartement van het op een bepaald terrein op te richten gebouw (zie onder andere: H. Vandenberghe en S. Snaet, *Zakenrecht — Mede-eigendom in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Story-Scientia, Antwerpen, 1997, 143 en 50-151 en M.E. Storme, *o.c.*, 19).

Gegeven het voorgaande wordt afdoende geargumenteed en verduidelijkt dat de oorspronkelijke wettekst op de hypothesen die het amendement 97 van de Kamer (stuk Kamer 1990-1991, nr. 1756/1-90/91, 9) behandelt, reeds van toepassing is. De oorspronkelijke wettekst dient aldus niet gewijzigd te worden.

Nr. 113 VAN MEVROUW TAELMAN C.S.

Art. 2

Letter B) vervangen door wat volgt:

«B). Artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, wordt aangevuld met een lid, luidende:

«De basisakte kan voorzien in de oprichting van deelverenigingen voor gebouwen of groepen van gebouwen die slechts dienen voor twee of meer privatieve kavels, maar niet voor alle, waarbij deze deelverenigingen enkel bevoegd kunnen zijn voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen die enkel dienstig zijn voor de betrokken deelvereniging, met dien verstande dat de hoofdvereniging van mede-eigenaars exclusief bevoegd blijft voor alle gemeenschappelijke delen die dienstig zijn voor het geheel van de mede-eigendom en voor de beslissingen die een weerslag hebben op de rechten welke die van de betrokken deelvereniging van mede-eigenaars overstijgen. De artikelen 577-3 en volgende zijn van toepassing op deze deelverenigingen.»

chose est bâti est une question de fait pour laquelle il faut prendre comme principe de départ une installation (durable).

Selon Hanotiau, cette condition signifie que: «On peut en conclure que le régime nouveau ne s'appliquera donc pas si le bien privatif d'un des consorts n'est pas bâti» (M. Hanotiau, «Du champ d'application de la loi» in *copropriété*, Colloque organisé le 7 octobre 1994 par le Centre de recherches juridiques de l'UCL sous la direction de Nicole Verheyden-Jeanmart, Ed. de l'université catholique de Louvain, 52). Cette thèse a été suivie par le juge de paix de Couvin dans son jugement du 28 janvier 1999 (J.P. Couvin, 28 janvier 1999, *Rev. not. b.*, 2000, 209). Cette thèse n'est pas conforme à l'interprétation que le législateur donne à cette disposition. L'objectif du législateur n'est pas d'exclure le champ d'application du droit des appartements dès qu'il y a un lot non bâti. Une partie privative doit également être considérée comme bâtie lorsqu'elle le sera ou pourra l'être (Voir J.P. Veurne, 20 janvier 2005, *T. App.*, 2005/3, 39; H. Casman, «Le champ d'application de la loi: les immeubles concernés» dans *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis*, Colloque organisé le 16 mars 2001 par le Centre de recherches juridiques de l'U.C.L. sous la direction de Nicole Verheyden-Jeanmart, Ed. de l'université catholique de Louvain, 12). C'est à l'acte de base de définir le champ d'application. Ce qui précède signifie également qu'en cas de vente sur plan, le régime du droit des appartements prend cours lors de la vente du premier appartement du bâtiment à édifier sur un terrain déterminé (voir entre autres: H. Vandenberghe et S. Snaet, *Zakenrecht — Mede-eigendom in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Story-Scientia, Antwerpen, 1997, 143 en 50-151 en M.E. Storme, *o.c.*, 19).

L'argumentation étayée qui précède montre à suffisance que le texte de loi original s'applique déjà aux hypothèses dont traite l'amendement 97 de la Chambre (*Doc. Parl.*, Chambre 1990-1991, n° 1756/1-90/91, 9). Le texte de loi original ne doit donc pas être modifié.

N° 113 DE MME TAELMAN ET CONSORTS

Art. 2

Remplacer la lettre B) par ce qui suit:

«B). L'article 577-3 du même Code inséré par la loi du 30 juin 1994, est complété par un alinéa rédigé comme suit:

«L'acte de base peut prévoir la constitution d'associations partielles pour des bâtiments ou groupes de bâtiments qui ne servent qu'à deux ou plusieurs lots privatifs, mais pas à tous, ces associations partielles ne pouvant être compétentes que pour les parties communes particulières indiquées dans l'acte de base qui ne sont utiles que pour l'association partielle concernée, étant entendu que l'association principale des copropriétaires demeure exclusivement compétente pour toutes les parties communes qui servent à la totalité de la copropriété et pour les décisions qui ont un effet sur les droits qui dépassent ceux de l'association partielle des copropriétaires concernés. Les articles 577-3 et suivants s'appliquent à ces associations partielles.»

Verantwoording

Middels dit amendement wordt geregeld dat de basisakte van de hoofdvereniging de oprichting van één of meer deelverenigingen kan voorzien. Samen met dit principe dienen de bevoegdheden alsook het voorwerp van deze deelvereniging te worden verankerd. Deze deelverenigingen kunnen enkel bevoegd zijn voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen die enkel dienstig zijn voor de betrokken deelvereniging, met dien verstande dat de hoofdvereniging van mede-eigenaars exclusief bevoegd blijft voor alle gemeenschappelijke delen die dienstig zijn voor het geheel van de mede-eigendom en voor de beslissingen die een weerslag hebben op de rechten welke die van de betrokken deelvereniging van mede-eigenaars overstijgen. Immers voorkomt men op een dergelijke manier bevoegdheidsconflicten. Mochten er zich toch problemen voordoen, is het uiteraard de bevoegdheid van de vrederechter om te oordelen. Deze verankering is een antwoord op de opmerking van de Raad van State dat een regeling dient te worden voorzien voor bevoegdheidsconflicten en voor een regeling over de verhouding van de rechten van de mede-eigenaars van de hoofdvereniging en de mede-eigenaars van de deelvereniging.

De bepalingen van artikels 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op deze deelvereniging. Dit betekent dat er voor de deelvereniging overeenkomstig artikel 577-4, § 1, een basisakte en een reglement van mede-eigendom moet worden opgesteld (door de hoofdvereniging *cf. infra*). Deze statuten dienen ingevolge artikel 577-5 te worden overgeschreven alvorens de deelvereniging rechtspersoonlijkheid kan verkrijgen. Uiteraard dient in dit kader ook aan de andere voorwaarden te voldaan.

In concreto betekent dat voor nog op te richten gebouwen de basisakte kan voorzien in de oprichting van deelverenigingen. Dit impliceert eveneens dat er statuten voor die deelvereniging worden opgemaakt. Nadat de betreffende deelvereniging rechtspersoonlijkheid heeft verkregen kan zij zelf deze statuten wijzigen doch met eerbiediging van de algemene principes die in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen. Wat betreft bestaande gebouwen of groepen van gebouwen die hieromtrent niets hebben voorzien of reeds wel iets hebben voorzien, doch strijdig met de nieuwe wet (situaties voor de wet van 1994), dient de algemene vergadering van de hoofdvereniging dezelfde beslissingen te nemen met de daartoe voorziene meerderheid.

Nr. 114 VAN MEVROUW Taelman C.S.

Art. 5

Dit artikel doen vervallen.

Verantwoording

Deelverenigingen dienen niet onder artikel 577-4 te worden geregeld.

Justification

Cet amendement permet que l'acte de base de l'association principale puisse prévoir la constitution d'une ou plusieurs associations partielles. Les pouvoirs ainsi que l'objet de cette association partielle doivent être établis avec ce principe. Ces associations partielles ne peuvent être compétentes que pour les parties communes particulières indiquées dans l'acte de base qui ne servent qu'à l'association partielle concernée, étant entendu que l'association principale des copropriétaires demeure exclusivement compétente pour toutes les parties communes qui sont utiles à l'ensemble de la copropriété et pour les décisions qui ont un effet sur les droits qui dépassent ceux de l'association partielle des copropriétaires concernés. De cette manière, les conflits de compétence peuvent être évités. Si des problèmes se présentent tout de même, le pouvoir d'en juger revient bien entendu au juge de paix. Cet ancrage est une réponse à l'observation du Conseil d'État selon laquelle un régime doit être prévu pour les conflits de compétence et pour régler le rapport entre les droits des copropriétaires de l'association principale et les copropriétaires de l'association partielle.

Les dispositions des articles 577-3 et suivants du Code civil sont applicables à cette association partielle. Ceci signifie que conformément à l'article 577-4, § 1^{er}, un acte de base et un règlement de copropriété doivent être rédigés pour l'association partielle (par l'association principale *cf. infra*). Par suite de l'article 577-5, les présents statuts doivent être transcrits avant que l'association partielle ne puisse acquérir la personnalité juridique. Dans ce cadre, il doit bien entendu être satisfait aux autres conditions.

In concreto, cela signifie que pour les bâtiments qui doivent encore être érigés, l'acte de base peut prévoir la constitution d'associations partielles. Ceci implique aussi que des statuts soient rédigés pour cette association partielle. Après que l'association partielle en question a acquis la personnalité juridique, elle peut modifier elle-même ses statuts, mais dans le respect des principes généraux qui sont repris à l'article 577-3 du Code civil. En ce qui concerne les bâtiments ou les groupes de bâtiments existants qui n'ont rien prévu à cet effet ou qui ont bien déjà prévu quelque chose, mais en contradiction avec la nouvelle loi (situations antérieures à la loi de 1994), l'assemblée générale de l'association principale doit prendre les mêmes décisions à la majorité prévue à cet effet.

N° 114 DE MME Taelman ET CONSORTS

Art. 5

Supprimer cet article.

Justification

Les associations partielles ne doivent pas être régies par l'article 577-4.

Nr. 115 VAN MEVROUW TAE LMAN C.S.

(Subamendement op amendement nr. 16)

Art. 8

In het voorgestelde artikel 577-6 de volgende wijzigingen aanbrengen :

1° § 2 vervangen door wat volgt :

« § 2 Ieder jaar moet er minstens één algemene vergadering worden gehouden tijdens de in het reglement van mede-eigendom statutair vastgelegde periode van maximum vijftien dagen.

De algemene vergadering wordt samengeroepen door de syndicus in de door het reglement van mede-eigendom statutair vastgestelde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het voorgaande kan de algemene vergadering bijengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Het verzoek tot bijeenroeping wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht. Geeft die daar binnen dertig dagen geen gevolg aan, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van elk punt dat ter bespreking aan de vergadering wordt voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom en de voorstellen van beslissingen die de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid welke hij ten minste drie weken vóór de eerste dag van de statutaire periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden, heeft ontvangen

De bijeenroeping brengt in herinnering volgens welke nadere regels alle documenten over een van de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

Deze bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt die bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien. »

N° 115 DE MME TAE LMAN ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement 16)

Art. 8

Apporter à l'article 577-6 proposé les modifications suivantes :

1° Remplacer le § 2 :

« § 2 Chaque année doit se tenir au moins une assemblée générale pendant la période de maximum quinze jours statutairement fixée dans le règlement de copropriété.

L'assemblée générale est convoquée par le syndic dans la période statutairement fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de ce qui précède, l'assemblée générale peut être convoquée sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes.

La requête en convocation est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste. S'il n'y donne aucune suite dans les trente jours, l'un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé de chaque point qui sera soumis à la discussion lors de l'assemblée. Le syndic consigne les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de la copropriété et les propositions de décisions que les associations partielles sans personnalité juridique a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période statutaire au cours de laquelle doit avoir lieu l'assemblée générale ordinaire.

La convocation rappelle les modalités selon lesquelles tous les documents concernant l'un des points de l'ordre du jour peuvent être consultés.

Cette convocation est faite par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient consenti individuellement, expressément et par écrit à recevoir la convocation via un autre moyen de communication.

Sauf dans les cas d'urgence, cette convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. »

2° het artikel aanvullen met een § 9, luidende :

« § 9 De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en van de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

De notulen van de beslissingen worden binnen de 30 dagen door de syndicus opgenomen in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 en worden binnen 30 dagen na de algemene vergadering bezorgd aan de mede-eigenaars en de andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, moet hij schriftelijk de syndicus hiervan op de hoogte stellen. »

Verantwoording

Ten gevolge van de opmerkingen van de Raad van State werd amendement 16 ingediend. Daarnaast formuleerde de Raad van State opmerkingen met betrekking tot artikel 10 wat betreft wetgevingstechniek.

Teneinde hieraan tegemoet te komen wordt geopteerd om de bepalingen met betrekking tot de oproepingsformaliteiten en notulering te integreren in artikel 577-6 dat dienvolge het artikel wordt dat handelt over de organisatie en het verloop van de algemene vergadering.

Nr. 116 VAN MEVROUW TAELMAN C.S.

Art. 9

In letter D), het voorgestelde lid aanvullen met een lid, luidende :

« Wanneer tot oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid overeenkomstig artikel 577-3 beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist. »

Verantwoording

Deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid zullen kunnen worden opgericht met een meerderheid van vier vijfden. Indien bij de oprichting de aandelen worden gewijzigd — wat niet steeds het geval zal zijn —, dan dient dit eveneens met éézelfde meerderheid te kunnen gebeuren.

2° Compléter l'article par un § 9 rédigé comme suit :

« Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

À la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment.

Les procès-verbaux des décisions sont repris par le syndic au registre visé à l'article 577-10, § 3, dans les 30 jours qui suivent l'assemblée générale et sont transmis aux copropriétaires et aux autres syndics dans les 30 jours suivant l'assemblée générale.

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit. »

Justification

L'amendement 16 a été introduit à la suite des observations du Conseil d'État. Le Conseil d'État a également formulé des observations concernant l'article 10 à propos de la technique législative.

Afin de les rencontrer, il a été choisi d'intégrer les dispositions relatives aux formalités de convocation et aux procès-verbaux à l'article 577-6 qui devient par conséquent l'article traitant de l'organisation et du déroulement de l'assemblée générale.

N° 116 DE MME TAELMAN ET CONSORTS

Art. 9

Dans le D), compléter l'alinéa proposé par un alinéa rédigé comme suit :

« S'il est décidé de la constitution d'associations partielles avec la personnalité juridique en application de l'article 577-3 à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité. »

Justification

Des associations partielles dotées de la personnalité juridique pourront être constituées à une majorité des quatre cinquièmes. Si les quotités sont modifiées lors de la constitution — ce qui ne sera pas toujours le cas —, il doit être possible de procéder avec une même majorité.

Nr. 117 VAN MEVROUW **Taelman** C.S.

Art. 10

Dit artikel aanvullen met een punt D)/1, luidende:

«D)/1. Paragraaf 4, 1^o, wordt opgeheven.»

Verantwoording

Deze bepaling is opgenomen in het nieuwe artikel 577-6, § 2.

Nr. 118 VAN MEVROUW **Taelman** C.S.

(Subamendement op amendement 30 van mevrouw Defraigne c.s.)

Art. 12

In het voorgestelde artikel 577-8/2 het woord «verificateur» vervangen door het woord «commissaris».

Verantwoording

Verificateur van de rekeningen is geen correct Nederlands. Commissaris is het juiste woord.

Nr. 119 VAN MEVROUW **Taelman** C.S.

Art. 6

Letters A) en B) doen vervallen.

Nr. 120 VAN MEVROUW **Taelman** C.S.

Art. 10

Het artikel aanvullen met een punt G)/1, luidende:

«G)/1. Paragraaf 4, 2^o, wordt opgeheven.»

Verantwoording

Deze bepaling is opgenomen in het nieuwe artikel 577-6, § 2.

Nr. 121 VAN MEVROUW **Taelman** C.S.

Art. 4

Letter C) vervangen door wat volgt:

N^o 117 DE MME **Taelman** ET CONSORTS

Art. 10

Compléter l'article par un point D)/1 rédigé comme suit :

«D)/1. Le paragraphe 4, 1^o, est abrogé.»

Justification

Cette disposition est reprise dans le nouvel article 577-6§ 2.

N^o 118 DE MME **Taelman** ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement 30 de Mme Defraigne et consorts)

Art. 12

Dans l'article 577-8/2 proposé, remplacer le mot «verificateur» par le mot «commissaire»

Justification

«Verificateur» aux comptes n'est pas le terme correct. «Commissaire» est le mot juste.

N^o 119 DE MME **Taelman** ET CONSORTS

Art. 6

Supprimer les A) et B).

N^o 120 DE MME **Taelman** ET CONSORTS

Art. 10

Compléter l'article par un point G)/1 rédigé comme suit :

«G)/1. Le paragraphe 4, 2^o, est abrogé.»

Justification

Cette disposition est reprise dans le nouvel article 577-6, § 2.

N^o 121 DE MME **Taelman** ET CONSORTS

Art. 4

Remplacer la lettre C) par ce qui suit :

« C) paragraaf 1, tweede lid, wordt vervangen als volgt :

« De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, landmeter, architect of een vastgoedmakelaar.

Dit verslag wordt opgenomen in de statuten. » »

Verantwoording

De vaststelling van de aandelen of breukdelen is van groot belang. Zij is onder andere van invloed op :

- de bijdrage in de gemeenschappelijke lasten;
- de tenuitvoerlegging van veroordelingen naar aanleiding van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten : art. 577-5, § 4.

Het is dan ook van belang om deze vaststelling objectief te laten verlopen. Thans stelt zich de vraag welke maatstaf wordt gehanteerd om te komen tot de respectieve waarde overeenkomstig de nood aan objectiviteit.

Amendement nr. 1 in de Kamer beoogde een objectivering van de maatstaf: de basisakte moet de beschrijving bevatten van het onroerend geheel, ... en de bepaling van het aandeel ... daarbij rekening houdende met het vloeroppervlak van het privé-gedeelte.

Amendement nr. 105 in de Kamer herintroduceerde het begrip respectieve waarde, waarbij de waarde wordt bepaald door het rapport van een extern persoon aan de hand van drie criteria: de netto-vloeroppervlakte, de objectieve consistentie (de verantwoording definieert dit als volgt: de staat en de graad van afwerking van de privatieve kavel) en de ligging.

Dit amendement heeft als vooruitgang dat de objectiviteit ten opzichte van de oorspronkelijke regeling enerzijds wordt versterkt (rapport en criteria worden limitatief vastgelegd), doch anderzijds de objectiviteit worden afgezwakt ten opzichte van amendement nr. 1 (meer criteria en afwerking is ten zeerste subjectief).

Amendement nr. 3 van de Senaat wijst eveneens op het belang van de objectiviteit door het gebruik van het begrip « objectieve respectieve waarde », doch verloochent dit principe door de opsomming niet limitatief vast te stellen.

Huidig amendement voorziet dan ook in een limitatieve opsomming waarbij netto-oppervlakte, bestemming en ligging worden weerhouden. Ingevolge het advies van de Hoge Raad voor zelfstandigen zijn zowel de notaris, landmeter, architect als vastgoedmakelaar bevoegd voor deze opdracht.

« C) Le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, est remplacé par ce qui suit :

« L'acte de base comprend la description de l'immeuble entier et des parties privatives et communes, ainsi que la détermination de la quotité des parties communes qui est liée à chaque partie privative, détermination pour laquelle il est tenu compte de la valeur respective de ces parties qui est fixée en fonction de la superficie au sol nette, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, géomètre, architecte ou agent immobilier.

Ce rapport est repris dans les statuts. »

Justification

La détermination des quotités ou des fractions est d'une grande importance. Elle influence entre autres :

- la contribution aux charges communes;
- l'exécution des condamnations au prorata de la quotité dans les parties communes : art. 577-5, § 4.

Il est dès lors important qu'il soit procédé à cette détermination de manière objective. Actuellement se pose la question de savoir quel critère est utilisé pour arriver à la valeur respective conformément au besoin d'objectivité.

L'amendement n° 1 déposé à la Chambre recherchait une objectivation du critère: *l'acte de base doit comprendre la description de l'immeuble entier ... et la détermination de la quotité ... tenant compte en cela de la superficie au sol de la partie privative.*

L'amendement n° 105 de la Chambre a réintroduit la notion de valeur respective par laquelle la valeur est déterminée par le rapport d'une personne externe sur la base de trois critères: la superficie au sol nette, la consistance objective (la justification la définit comme suit: l'état et le niveau de finition du lot privatif) et la situation.

Le résultat de cet amendement est que l'objectivité par rapport au régime original est d'une part renforcée (le rapport et les critères sont limitativement fixés) mais, d'autre part, que l'objectivité est affaiblie par rapport à l'amendement (davantage de critères et la finition est extrêmement subjective).

L'amendement n° 3 déposé au Sénat fait également référence à l'importance de l'objectivité par l'utilisation du terme « valeur objective respectueuse », mais sacrifie ce principe en rendant l'énumération non limitative.

L'amendement actuel prévoit dès lors une énumération limitative par laquelle sont retenues la superficie nette, la destination et la situation. Par suite de l'avis du Conseil supérieur des indépendants, tant le notaire que le géomètre, l'architecte et l'agent immobilier sont compétents pour cette mission.

Nr. 122 VAN MEVROUW TAELMAN C.S.

Art. 9

Letter A) doen vervallen.

Verantwoording

Ten gevolge van de opmerking van de Raad van State werd amendement nr. 17 ingediend. Immers vond de Raad van State dat het amendement dat in de Kamer aan de oorsprong ligt van deze bepaling diende aan te duiden dat het de oplevering van de oorspronkelijke bouwwerken van de gemeenschappelijke gedeelten door de projectontwikkelaar betreft.

Omwille van deze reden werd bij amendement afzonderlijk bepaald dat de algemene vergadering met drie vierden van de stemmen beslist over de voorlopige en definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen van een onroerend goed, wanneer de syndicus in het kader van de verkoop van dit goed een contractuele relatie heeft of heeft gehad met de projectontwikkelaar.

Hierbij zijn twee opmerkingen te formuleren. Ten eerste is dit artikel zeer gemakkelijk te omzeilen, bijvoorbeeld in de hypothese dat de syndicus geen contractuele relatie heeft gehad met de projectontwikkelaar, maar wel met een dochtervennootschap. Ten tweede dient de algemene vergadering nu reeds over werken die niet bewarend zijn te beslissen met een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

Er wordt dan ook geopteerd terug te keren naar de oorspronkelijke wettekst.

Nr. 123 VAN MEVROUW TAELMAN C.S.

Art. 9

Het artikel aanvullen met een C)/1, luidende :

« C)/1. Paragraaf 1, 2^o wordt aangevuld met de punten f) en g), luidende :

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3 vierde lid.

g) onverminderd artikel 577-3, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid voor gebouwen of groepen van gebouwen die slechts dienen voor twee of meer privatieve kavels, maar niet voor alle, waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering. »

Verantwoording

Dit amendement beoogt de oprichting van de deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid te onderwerpen aan een vier vijfden meerderheid.

N° 122 DE MME TAELMAN ET CONSORTS

Art. 9

Supprimer la lettre A).

Justification

L'amendement n° 17 a été introduit à la suite de l'observation du Conseil d'État. Le Conseil d'État trouvait en effet que l'amendement déposé à la Chambre, qui se trouve à l'origine de cette disposition, devait indiquer qu'il concernait la réception des travaux originaires des parties communes par le promoteur immobilier.

Pour cette raison, il a été précisé distinctement par amendement que l'assemblée générale décide aux trois quarts des voix de la réception provisoire et de la réception définitive des parties communes d'un immeuble lorsque le syndic a ou a eu avec le promoteur immobilier une relation contractuelle dans le cadre de la vente de ce bien.

Deux observations doivent être formulées ici. Premièrement, cet article est très facile à contourner, par exemple dans l'hypothèse où le syndic n'a eu aucune relation contractuelle avec le promoteur immobilier, mais bien avec une filiale. Deuxièmement, l'assemblée générale doit déjà décider actuellement de travaux qui ne sont pas conservatoires à une majorité des trois quarts des voix.

Il a donc été choisi de revenir au texte de loi original.

N° 123 DE MME TAELMAN ET CONSORTS

Art. 9

Compléter l'article 9 par un C)/1 rédigé comme suit :

« C)/1. Le paragraphe 1^{er}, 2^o, est complété par les points f) et g), ainsi rédigés :

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4.

g) sans préjudice de l'article 577-3, de la constitution d'associations partielles sans personnalité juridique pour les bâtiments ou groupes de bâtiments qui ne servent qu'à deux ou plusieurs lots privés, mais non à tous, ces associations partielles ne pouvant que préparer des décisions concernant les parties communes particulières indiquées. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante. »

Justification

Cet amendement vise à soumettre la constitution des associations partielles dotées de la personnalité juridique à une majorité des quatre cinquièmes.

Dit amendement beoogt eveneens de mogelijkheid om deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid op te richten waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen, mogen voorbereiden. Deze voostellen van beslissingen dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering van de hoofdvereniging.

Deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid kunnen immers geen beslissingen nemen die de ganse mede-eigendom verbinden. Ook de Raad van State heeft dit probleem aangeduid: «Hoe dan ook kunnen beslissingen die door de algemene Vergadering van de subonverdeeldheid worden genomen niet bindend zijn voor de mede-eigenaars die niet tot de subonverdeeldheid behoren» (Advies Raad van State, blz. 2).

Nr. 124 VAN MEVROUW **Taelman** C.S.

Art. 13

In letter A), de twee voorgestelde leden aanvullen met een lid, luidende :

«Niettemin beschikt elke mede-eigenaar over het recht afzonderlijk zijn vorderingen met betrekking tot de eigendom of het genot van zijn deel uit te oefenen, met de plicht de syndicus hierover te informeren.»

Verantwoording

Dit amendement beoogt een verduidelijking met betrekking tot het recht van elke mede-eigenaar.

Martine Taelman.
Yoeri Vastersavendts.
Christine Defraigne.
Marie-Hélène Crombé-Berton.

Nr. 125 VAN DE HEER **Vandenberghe** C.S.

Art. 5

Artikel 5 vervangen door wat volgt :

«Art. 5. — In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-5/1 ingevoegd, luidende :

«Art. 577-5/1. §1. In het geval dat de basisakte voorziet in de vorming van deelverenigingen zoals bepaald in artikel 577-3, wordt de vereniging van mede-eigenaars die alle mede-eigenaars omvat de hoofdvereniging genoemd.

De voornoemde deelverenigingen verkrijgen pas rechtspersoonlijkheid na overschrijving in de registers van het hypotheekkantoor.

De deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de particulier gemeenschappelijke delen. Iedere deelvereniging is samengesteld uit alle mede-eigenaars die aandeel hebben in de particulier gemeenschappelijke delen.

Cet amendement vise également la possibilité de constituer des associations partielles sans personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées à l'assemblée générale suivante de l'association principale.

Les associations partielles sans personnalité juridique ne peuvent en effet prendre de décisions qui engagent l'ensemble de la copropriété. Le Conseil d'État a également dénoncé ce problème: «De toute façon, les décisions prises par l'assemblée générale de la sous-indivision ne peuvent être obligatoires pour les copropriétaires qui n'appartiennent pas à la sous-indivision» (Avis du Conseil d'État, p. 2).

N° 124 DE MME **Taelman** ET CONSORTS

Art. 13

Compléter le A) par un alinéa rédigé comme suit :

«Chaque copropriétaire dispose néanmoins du droit d'exercer séparément ses actions relatives à la propriété ou à la jouissance de sa partie, avec l'obligation d'en informer le syndic.»

Justification

Cet amendement vise un éclaircissement concernant le droit de chaque copropriétaire.

N° 125 DE M. **Vandenberghe** ET CONSORTS

Art. 5

Remplacer cet article comme suit :

«Dans le même Code, il est inséré un article 577-5/1 rédigé comme suit :

«Art. 577-5/1. Si l'acte de base prévoit la création de sous-indivisions comme prévu à l'article 577-3, l'association des copropriétaires qui regroupe tous les copropriétaires est appelée l'association principale.

Les sous-indivisions précitées ne sont dotées de la personnalité juridique qu'à partir de la transcription dans les registres du bureau des hypothèques.

Les sous-indivisions ne sont compétentes que pour les parties communes particulières. Chaque sous-indivision est composée de tous les copropriétaires qui ont une quote-part dans les parties communes particulières.

De hoofdvereniging blijft exclusief bevoegd voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren.

De in artikel 577-3 en volgende opgenomen bepalingen zijn van toepassing op de deelverenigingen. De statuten kunnen de werkingsregels van de deelverenigingen vaststellen.»

Hugo VANDENBERGHE.
Tony VAN PARYS.
Pol VAN DEN DRIESSCHE.

Nr. 126 VAN MEVROUW **Taelman C.S.**

Art. 10

Letters D), E), F), G) en H) doen vervallen.

Verantwoording

Deze bepalingen werden opgenomen in het nieuwe artikel 577-6, § 2.

Martine Taelman.
Yoeri Vastersavendts.

Nr. 127 VAN DE HEER **Vandenberghe C.S.**

Art. 4

De woorden «De basisakte bevat ... privaat deel is verbonden» **vervangen door de woorden :**

«De basisakte moet de beschrijving bevatten van het onroerend geheel, van de privaat en de bijzondere en algemene gemeenschappelijke delen en de bepaling van het aandeel van de algemene gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaat deel is verbonden, daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan en de bepaling van het aandeel in de bijzonder gemeenschappelijke gedeelten dat aan bepaalde privaat delen is verbonden, daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan.»

Nr. 128 VAN DE HEER **Vandenberghe C.S.**

Art. 2

Letter B) vervangen door wat volgt :

L'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et pour les affaires qui relèvent de la gestion commune de la copropriété.

Les dispositions des articles 577-3 et suivants sont applicables aux sous-indivisions. Les statuts peuvent fixer les règles de fonctionnement des sous-indivisions.»

N° 126 DE MME **Taelman ET CONSORTS**

Art. 10

Supprimer les littéras D), E), F), G) et H).

Justification

Le contenu des littéras précités figure dans le § 2 du nouvel article 577-6.

N° 127 DE M. **Vandenberghe ET CONSORTS**

Art. 4

Au point C) de cet article, remplacer les mots «L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respectives» **par les mots suivants :**

«L'acte de base doit comprendre la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et des parties communes particulières et générales, la fixation de la quote-part des parties communes générales afférente à chaque partie privative, compte tenu de leur valeur respectives, et la fixation de la quote-part des parties communes particulières afférente à certaines parties privatives, compte tenu de leur valeur respectives.»

N° 128 DE M. **Vandenberghe ET CONSORTS**

Art. 2

Remplacer le B) comme suit :

«B). Artikel 577-3 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, wordt aangevuld met het volgende lid luidende :

«De basisakte kan ingeval de hoofdvereniging bestaat uit meer dan twintig kavels, voorzien in de vorming van deelverenigingen per gebouw bij een groep van gebouwen of ingeval in een gebouw een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, per onderdeel van het gebouw. Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De artikelen 577-3 en volgende zijn van toepassing op deze deelverenigingen. ».

Verantwoording

Middels dit amendement wordt geregeld dat de basisakte van de hoofdvereniging in de oprichting van één of meer deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid kan voorzien. Deelverenigingen kunnen enkel worden opgericht met het oog op een verhoging van de efficiëntie en een rationalisering van het bestuur. In die optiek worden voorwaarden gesteld aan de mogelijke oprichting van deelverenigingen. Immers kan dit enkel maar voor hoofdverenigingen waarvan het gebouw of de groep van gebouwen uit meer dan twintig kavels bestaan. Bovendien kan dit enkel in het geval van groepen van gebouwen voor de te onderscheiden gebouwen en in het geval van gebouwen voor duidelijk te onderscheiden onderdelen. Samen met dit principe dienen de bevoegdheden alsook het voorwerp van deze deelvereniging te worden verankerd. Deze deelverenigingen kunnen enkel bevoegd zijn voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen, met dien verstande dat de hoofdvereniging van mede-eigenaars exclusief bevoegd blijft voor alle gemeenschappelijke delen en voor zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. Immers voorkomt men op een dergelijke manier bevoegdheidsconflicten. Mochten er zich toch problemen voordoen, is het uiteraard de bevoegdheid van de vrederechter om te oordelen. Deze verankering is een antwoord op de opmerking van de Raad van State dat een regeling dient te worden voorzien voor bevoegdheidsconflicten en voor een regeling over de verhouding van de rechten van de mede-eigenaars van de hoofdvereniging en de mede-eigenaars van de deelvereniging.

De bepalingen van 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op deze deelvereniging. Dit betekent dat er voor de deelvereniging overeenkomstig artikel 577-4, § 1 een basisakte en een reglement van mede-eigendom moet worden opgesteld. Deze statuten dienen ingevolge artikel 577-5 te worden overgeschreven alvorens de deelvereniging rechtspersoonlijkheid kan verkrijgen. Uiteraard dient in dit kader ook aan de andere voorwaarde te voldaan.

In concreto betekent dat voor nog op te richten gebouwen de basisakte kan voorzien in de oprichting van deelverenigingen. Dit impliceert eveneens dat er statuten voor die deelvereniging worden opgemaakt. Nadat de betreffende deelvereniging rechtspersoonlijkheid heeft verkregen kan zij zelf deze statuten wijzigen doch met eerbiediging van de algemene principes die in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen. Wat betreft bestaande gebouwen of groepen van gebouwen die hieromtrent niets hebben voorzien of reeds wel iets hebben voorzien, doch strijdig met de nieuwe wet (situaties voor de wet van 1994), dient de

«B). L'article 577-3 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, est complété par un alinéa 4 rédigé comme suit :

« Si l'indivision principale comprend plus de vingt lots, l'acte de base peut prévoir la création de sous-indivisions par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces sous-indivisions ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577-3 et suivants sont applicables à ces sous-indivisions. ».

Justification

Le présent amendement, fixe comme règle que l'acte de base de l'indivision principale peut prévoir la création d'une ou plusieurs sous-indivisions dotées de la personnalité juridique. Les sous-indivisions ne peuvent être constituées qu'en vue d'améliorer l'efficacité et de rationaliser la gestion. Dans cette optique, l'éventuelle création de sous-indivisions est assortie de conditions. Elle ne peut, en effet, avoir lieu que dans le cas d'indivisions principales dont l'immeuble ou le groupe d'immeubles est composé de plus de vingt lots. En outre, elle ne peut avoir lieu que pour les immeubles à distinguer, dans le cas de groupes d'immeubles, et pour les éléments clairement distincts, dans le cas d'immeubles. Ce principe doit recevoir un ancrage légal au même titre que les compétences et l'objet de la sous-indivision en question. Ces sous-indivisions ne peuvent être compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale des copropriétaires demeure exclusivement compétente pour toutes les parties communes et pour les éléments relevant à la gestion commune de la copropriété. L'on évite en effet ainsi les conflits de compétence. Si des problèmes devaient tout de même se présenter, la compétence de statuer reviendra naturellement au juge de paix. Cet ancrage est une réponse à la remarque du Conseil d'État qui prône un règlement pour les conflits de compétence et un règlement concernant le rapport entre les droits des copropriétaires de l'association principale et ceux des copropriétaires de la sous-indivision.

Les dispositions de l'article 577-3 et suivants du Code civil s'appliquent à cette sous-indivision, ce qui signifie qu'un acte de base et un règlement de copropriété doivent être rédigés, conformément à l'article 577-4, § 1^{er}, pour la sous-indivision. Conformément à l'article 577-5, ces statuts doivent être transcrits avant que la sous-indivision ne puisse être dotée de la personnalité juridique. Dans ce cadre, il convient évidemment de satisfaire à l'autre condition.

Concrètement, cela signifie que l'acte de base peut prévoir la création de sous-indivisions pour des immeubles qui ne sont pas encore bâtis, ce qui implique également que des statuts sont élaborés pour cette sous-indivision. Une fois que la sous-indivision en question a été dotée de la personnalité juridique, elle peut modifier elle-même ces statuts en respectant toutefois les principes généraux énoncés à l'article 577-3 du Code civil. En ce qui concerne les immeubles ou groupes d'immeubles existants pour lesquels rien n'a été prévu en la matière ou pour lesquels ce qui a déjà été prévu est contraire à la nouvelle loi (situations

algemene vergadering van de hoofdvereniging dezelfde beslissingen te nemen met de daartoe voorziene meerderheid.

Hugo VANDENBERGHE.
Tony VAN PARYS.
Pol VAN DEN DRIESSCHE.

Nr. 129 VAN MEVROUW Taelman C.S.

(Subamendement op amendement nr. 123)

Art. 9

In C)/1, de voorgestelde letters f) en g) vervangen door wat volgt :

« f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering. »

Verantwoording

Dit amendement beoogt de oprichting van de deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid te onderwerpen aan een vier vijfden meerderheid

Dit amendement beoogt eveneens de mogelijkheid om deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid op te richten waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen, mogen voorbereiden. Deze voorstellen van beslissingen dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering van de hoofdvereniging.

Deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid kunnen immers geen beslissingen nemen die de ganse mede-eigendom verbinden. Ook de Raad van State heeft dit probleem aangeduid: « Hoe dan ook kunnen beslissingen die door de algemene Vergadering van de subonverdeeldheid worden genomen niet bindend zijn voor de mede-eigenaars die niet tot de subonverdeeldheid behoren » (advies Raad van State, blz. 2).

Nr. 130 VAN MEVROUW Taelman C.S.

(Subamendement op amendement nr. 37)

Art. 17/1

In het voorgestelde artikel 17/1 de volgende wijzigingen aanbrengen :

1° in de inleidende zin de woorden « tweede lid » vervangen door de woorden « tweede en derde lid »;

antérieures à la loi de 1994), l'assemblée générale de l'association principale doit prendre les mêmes décisions à la majorité prévue à cet effet.

N° 129 DE MME Taelman ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 123)

Art. 9

Dans le C)/1, remplacer les f) et g) comme suit :

« f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil.

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante. »

Justification

Le présent amendement vise à soumettre la création d'associations partielles dotées de la personnalité juridique à une majorité des quatre cinquièmes.

Il vise également la possibilité de créer des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante de l'association principale.

Les sous-indivisions dépourvues de la personnalité juridique ne peuvent en effet pas prendre de décisions qui engagent l'ensemble de la copropriété. Le Conseil d'État a également épinglé ce problème: « En tout état de cause, les décisions prises par l'assemblée générale de la sous-indivision ne pourraient engager les copropriétaires n'appartenant pas à la sous-indivision. » (avis du Conseil d'État, p. 2).

N° 130 DE MME Taelman ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 37)

Art. 17/1

À l'article 17/1 proposé, apporter les modifications suivantes :

1° dans la phrase liminaire, remplacer les mots « un alinéa 2 rédigé comme suit » par les mots « des alinéas 2 et 3 rédigés comme suit »;

2° het artikel aanvullen met een tweede lid, luidende:

« *De syndicus is binnen het jaar na de datum van inwerkingtreding gehouden een aan de dwingende bepalingen van de wet aangepaste versie van de basisakte en het reglement van mede-eigendom voor te leggen op de algemene vergadering, die deze tekst goedkeurt.* »

Verantwoording

Zie amendement nr. 105 en de discussie in commissie.

Nr. 131 VAN MEVROUW **Taelman C.S.**

(Subamendement op amendement nr. 106)

Art. 18

In het voorgestelde tweede lid de volgende wijziging aanbrengen :

1° de woorden « Met uitzondering van het punt F van artikel 4 » **vervangen door de woorden** « *Met uitzondering van de punten E en F* »;

2° de woorden « dat in werking treedt op de dag overeenkomstig het eerste lid » **doen vervallen.**

Martine Taelman.
Yoeri Vastersavendts.
Christine Defraigne.
Marie-Hélène Crombé-Berton.

Nr. 132 VAN DE HEREN **Vandenberghe en Van Parys**

(Subamendement op amendement nr. 128)

Art. 2

In de voorgestelde tekst onder g), de woorden « meer dan twintig kavels » **vervangen door de woorden** « *twintig kavels of meer* ».

Hugo Vandenberghe.
Tony Van Parys.
Pol Van den Driessche.

2° compléter l'article par un alinéa 2 rédigé comme suit :

« *Le syndic est tenu de soumettre, dans l'année qui suit l'entrée en vigueur, une version de l'acte de base et du règlement de copropriété, qui soit adaptée aux dispositions légales impératives, à l'assemblée générale qui approuvera ce texte.* »

Justification

Voir l'amendement n° 105 et la discussion en commission.

N° 131 DE MME **Taelman et Consorts**

(Sous-amendement à l'amendement n° 106)

Art. 18

Dans l'alinéa 2 de l'article 18 proposé, apporter les modifications suivantes :

1° Remplacer les mots « À l'exception du point F de l'article 4 » **par les mots** « *À l'exception des points E et F* »;

2° Supprimer les mots « , qui entre en vigueur à la date fixée à l'alinéa 1^{er} ».

N° 132 DE MM. **Vandenberghe et Van Parys**

(Sous-amendement à l'amendement n° 128)

Art. 2

Dans le texte proposé du g), remplacer les mots « plus de vingt lots » **par les mots** « *vingt lots ou plus* ».