

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2009-2010

4 DECEMBER 2009

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

Evocatieprocedure

**ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE
Nr. 47.359/2
VAN 24 NOVEMBER 2009**

De Raad van State, afdeling Wetgeving, tweede kamer, op 27 oktober 2009 door de voorzitter van de Senaat verzocht hem, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een ontwerp van wet « tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken » (*Parl. St.*, Senaat, 2008-2009, nr. 4-1409/1) en over de amendementen nrs. 1 tot 8 bij dit ontwerp (*Parl. St.*, Senaat, 2008-2009, nr. 4-1409/2), heeft, na de zaak te hebben onderzocht op zittingen van 23 en 24 november 2009, het volgende advies gegeven :

Aangezien de adviesaanvraag ingediend is op basis van artikel 84, § 1, eerste lid, 1^o, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, zoals het is vervangen bij de wet van 2 april 2003, beperkt de afdeling Wetgeving overeenkomstig artikel 84, § 3, van de voornoemde gecoördineerde wetten haar onderzoek tot de rechtsgrond van het ontwerp, de bevoegdheid van de steller van de handeling en de te vervullen voorafgaande vormvereisten.

Wat deze drie punten betreft, geeft het ontwerp aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Zie:

Stukken van de Senaat :

4-1409 - 2008/2009 :

Nr. 1 : Ontwerp geëvoceerd door de Senaat.

4-1409 - 2009/2010 :

Nr. 2 : Amendementen.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2009-2010

4 DÉCEMBRE 2009

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

**AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT
N° 47.359/2
DU 24 NOVEMBRE 2009**

Le Conseil d'État, section de législation, deuxième chambre, saisi par Président du Sénat, le 27 octobre 2009, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un projet de loi « modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement de leur gestion » (doc. Sénat, 2008-2009, n° 4-1409/1) et sur les amendements n^{os} 1 à 8 à ce projet (doc. Sénat, 2008-2009, n° 4-1409/2), après avoir examiné l'affaire en ses séances des 23 et 24 novembre 2009, a donné l'avis suivant :

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, tel qu'il est remplacé par la loi du 2 avril 2003, la section de législation limite son examen au fondement juridique du projet, à la compétence de l'auteur de l'acte ainsi qu'à l'accomplissement des formalités préalables, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées précitées.

Sur ces trois points, le projet appelle les observations ci-après.

Voir:

Documents du Sénat :

4-1409 - 2008/2009 :

N° 1 : Projet évoqué par le Sénat.

4-1409 - 2009/2010 :

N° 2 : Amendements.

Algemene opmerkingen

1. Bij artikel 2, punt B, van het ontwerp wordt artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek aangevuld met het volgende lid:

« De basisakte kan voorzien in de vorming van subonverdeeldheden voor gebouwen of delen van gebouwen die slechts dienen voor twee of meer privative kavels, maar niet voor alle. Een dergelijke subonverdeeldheid wordt geregeld bij artikel 577-2, §§ 9 en 10 ».

2. Het idee om het mogelijk te maken om binnen een hoofdonverdeeldheid een of meer subonverdeeldheden te vormen kan beantwoorden aan een noodzaak.

Deze nieuwe rechtsfiguur wordt bij het ontwerp evenwel slechts incidenteel en beperkend beschouwd en geregeld in het voormelde ontworpen artikel 577-3, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek en in het ontworpen artikel 577-4/1, van hetzelfde Wetboek (artikelen 2, punt B, en 5 van het ontwerp).

Met het oog op de rechtszekerheid zou, binnen de afdeling van het Burgerlijk Wetboek die over mede-eigendom handelt, een afzonderlijke onderafdeling moeten worden gewijd aan de invoering van deze nieuwe rechtsfiguur, in welke onderafdeling melding moet worden gemaakt van alle regels die daarop van toepassing zijn (1).

3. Het ontworpen artikel 577-4/1, derde lid, *in fine*, luidt als volgt:

« [...] de hoofdvereniging van mede-eigenaars [blijft] exclusief bevoegd [...] voor de beslissingen die een weerslag hebben op de belangen welke die van de betrokken secundaire vereniging van mede-eigenaars overstijgen. »

Zo een regel is ontoereikend om conflicten inzake verdeling tussen hoofdonverdeeldheid en subonverdeeldheid te voorkomen. Het ontwerp zou aldus moeten worden aangevuld dat in de statuten van de hoofdonverdeeldheid, met naleving van de bindende bepalingen van de wet, wordt geregeld hoe de rechten van de mede-eigenaars die bij de hoofdonverdeeldheid betrokken zijn zich verhouden tot de rechten van de mede-eigenaars van de subonverdeeldheid (2). Met het oog op de eerbiediging van het eigendomsrecht behoort daarin hoe dan ook te worden bepaald dat, wat die kwesties betreft, de statuten met eenparigheid van stemmen van de mede-eigenaars aangenomen moeten worden (3).

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 (4).

4. Kortom, de tekst behoort aldus te worden herzien dat in de wet een onderafdeling wordt ingevoegd die specifiek aan subonverdeeldheid gewijd is, waarin nauwkeurig wordt aangegeven welke regelingen op hoofdonverdeeldheid van toepassing zijn en waarin, met naleving van het eigendomsrecht, wordt geregeld

(1) Zo bijvoorbeeld zou in het ontworpen artikel 577-4/1, derde lid (artikel 5 van het ontwerp), de verwijzing naar « de in artikel 577-3 en volgende opgenomen bepalingen », die op de subonverdeeldheid toepasselijk worden gemaakt, te omvattend kunnen blijken of niet afgestemd op de mechanismen van een hoofdonverdeeldheid die een of meer subonverdeeldheden omvat.

(2) Hetgeen inzonderheid een wijziging zal impliceren van artikel 577-2, §§ 5 en 6, van het Burgerlijk Wetboek, waarbij de rechten van de mede-eigenaars geregeld worden.

(3) Vergelijk de gevallen, vermeld in artikel 577-7, § 3, van het Burgerlijk Wetboek, waarin de statuten (*in casu* de basisakte) alleen met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars gewijzigd kunnen worden.

(4) Zie het huidige artikel 577-5, § 4, van het Burgerlijk Wetboek, dat bij het ontwerp niet wordt gewijzigd en als volgt luidt: « Onverminderd artikel 577-9, § 5, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten ».

Observations générales

1. Le point B de l'article 2 du projet complète l'article 577-3 du Code civil par un alinéa nouveau rédigé comme suit:

« L'acte de base peut prévoir la création de sous-indivisions pour des immeubles ou parties d'immeubles qui ne sont affectés à l'usage que de deux ou plusieurs, mais pas de tous les lots privatifs. Une telle sous-indivision est régie par les dispositions de l'article 577-2, §§ 9 et 10 ».

2. L'idée de rendre possible la création d'une ou de plusieurs sous-indivisions au sein d'une indivision principale peut correspondre à une nécessité.

Toutefois, cette nouvelle institution juridique n'est envisagée et organisée que de manière incidente et limitée par le projet à l'article 577-3, alinéa 4, en projet, précité, du Code civil et à l'article 577-4/1, en projet, du même Code (articles 2, point B, et 5 du projet).

Dans un souci de sécurité juridique, la création de cette nouvelle figure juridique mériterait de faire l'objet d'une sous-section distincte au sein de la section du Code civil consacrée à la copropriété, énonçant de manière complète les règles qui s'y appliquent (1).

3. L'article 577-4/1, alinéa 3, *in fine*, en projet dispose:

« [...] l'association principale des copropriétaires reste exclusivement compétente pour les décisions qui ont une incidence sur des intérêts qui dépassent ceux de l'association secondaire concernée ».

Pareille règle n'est pas suffisante pour éviter les conflits de répartition entre l'indivision principale et la sous-indivision. Le projet devrait être complété pour confier aux statuts de l'indivision principale l'articulation des droits des copropriétaires concernés par cette dernière et ceux des copropriétaires de la sous-indivision, dans le respect des dispositions impératives de la loi (2). Afin de respecter le droit de propriété, celle-ci devrait en tout cas prévoir que, sur ces questions, les statuts doivent être adoptés par l'unanimité des copropriétaires (3).

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 (4).

4. En conclusion, le texte doit être revu en introduisant dans la loi une sous-section spécialement consacrée à la sous-indivision, déterminant précisément les textes applicables à l'indivision principale et y organisant, dans le respect du droit de propriété, outre les effets de la sous-indivision sur les droits et obligations

(1) Ainsi, à titre d'exemple, à l'article 577-4/1, alinéa 3, en projet (article 5 du projet), la référence aux « dispositions des articles 577-3 et suivants », rendus applicables à la sous-indivision, peut s'avérer soit trop englobante, soit mal articulée aux mécanismes d'une indivision principale comportant une ou plusieurs sous-indivisions.

(2) Ce qui impliquera notamment une modification de l'article 577-2, §§ 5 et 6, du Code civil, qui régle les droits des copropriétaires.

(3) Comparez les hypothèses, visées à l'article 577-7, § 3, du Code civil, dans lesquelles les statuts (en l'espèce l'acte de base) ne peuvent être modifiés qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

(4) Voir l'article 577-5, § 4, actuel du Code civil, non modifié par le projet, aux termes duquel, « Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes ».

welke gevolgen de invoering van subonverdeeldheid heeft voor de rechten en plichten van de mede-eigenaars van de hoofdonverdeeldheid, naast de gevolgen van de subonverdeeldheid voor de rechten en plichten van de secundaire mede-eigenaars.

Bijzondere opmerkingen

Dispositief

Artikelen 2 en 3

De volgorde van de artikelen 2 en 3 dient te worden omgekeerd. Bij artikel 3 wordt immers het opschrift gewijzigd van Boek II, Titel II, Hoofdstuk III, Afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, waarvan de artikelen 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek deel uitmaken.

Artikel 3

In de inleidende zin behoort nauwkeuriger te worden verwezen naar Boek II, Titel II, Hoofdstuk III, Afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 4 (wijzigingen van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek)

1. In punt C wordt in de ontworpen paragraaf 1, tweede lid (in feite het nieuwe derde lid) melding gemaakt van een «bouwkundige of juridische deskundige».

In amendement nr. 1 wordt voorgesteld om melding te maken van een landmeter of van een bouwkundige of juridische deskundige. In amendement nr. 2 wordt voorgesteld om nauwkeuriger te verwijzen naar een «landmeter-expert». In amendement nr. 8 wordt voorgesteld om melding te maken van een landmeter-expert of van een architect die niets met de bouw van het betreffende pand te maken heeft.

In artikel 9 van het reglement van beroepsplichten van de architecten van 18 april 1985, goedgekeurd bij het koninklijk besluit van 18 april 1985, wordt het begrip «architect die als deskundige optreedt» vastgelegd, waarbij bepaald wordt dat hij «door zijn beroepspraktijk de nodige ervaring [moet] bezitten om de hem voorgelegde problemen op te lossen. Hij vervult de hem toevertrouwde opdrachten met bekwame spoed, discretie en onafhankelijkheid».

Bij de wet van 11 mei 2003 worden de titel en het beroep van landmeter-expert beschermd.

Het begrip «juridische deskundige» is daarentegen in geen enkele wets- of verordeningsbepaling verankerd. Zoals in amendement nr. 8 wordt bepaald, dient dat begrip dan ook uit het ontwerp te worden weggelaten.

2.1. In punt F wordt voorgesteld om artikel 577-4 aan te vullen met een paragraaf 4, luidende :

«leder beding van de statuten dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van deze afdeling zouden rijzen exclusief aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.»

2.2. De Raad van State ziet niet in wat de bedoeling van de steller van het ontwerp is bij het invoegen van het woord «exclusief». Dat woord dient bijgevolg te worden geschrapt.

des copropriétaires secondaires, les effets de la création de la sous-indivision sur les droits et obligations des copropriétaires de l'indivision principale.

Observations particulières

Dispositif

Articles 2 et 3

L'ordre des articles 2 et 3 doit être inversé. En effet, l'article 3 modifie l'intitulé de la section II du chapitre III du titre II du livre II du Code civil dans laquelle se trouvent les articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

Article 3

Dans la phrase liminaire, il y a lieu de mentionner, plus précisément, la section II du chapitre III du titre II du livre II du Code civil.

Article 4 (modifications de l'article 577-4 du Code civil)

1. Au point C, le paragraphe 1^{er}, alinéa 2 (en réalité le nouvel alinéa 3), en projet mentionne un «expert architecte» et un «expert juridique».

L'amendement n° 1 propose de mentionner un géomètre ou un expert architecte ou juridique. L'amendement n° 2 propose de mentionner plus précisément un «géomètre-expert». L'amendement n° 8 propose de mentionner un géomètre-expert ou un architecte indépendant de la construction du bâtiment visé.

L'article 9 du règlement de déontologie des architectes du 18 avril 1985, approuvé par l'arrêté royal du 18 avril 1985, consacre la notion d'«architecte qui agit en qualité d'expert» en précisant qu'il doit «par la pratique de la profession, avoir l'expérience indispensable pour résoudre les problèmes qui lui sont soumis. Il veille à accomplir les missions qui lui sont confiées avec diligence, discrétion et indépendance».

La loi du 11 mai 2003 protège le titre et la profession de géomètre-expert.

Par contre, la notion d'«expert juridique» n'est consacrée par aucune disposition légale ou réglementaire. Ainsi que le prévoit l'amendement n° 8, la référence à cette notion doit, dès lors, être omise du projet.

2.1. Le point F prévoit de compléter l'article 577-4 par un paragraphe 4 rédigé comme suit :

«Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie exclusivement à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application de la présente section.»

2.2. Le Conseil d'État n'aperçoit pas quelle a été l'intention de l'auteur du projet en insérant le mot «exclusivement». Celui-ci doit, dès lors, être omis.

2.3. De Raad van State gaat ervan uit dat dezelfde regel geldt voor de overeenkomst die de vereniging van mede-eigenaars met de syndicus sluit. Zulks zou in de bepaling opgenomen moeten worden.

2.4. Het feit dat elk in de statuten opgenomen arbitraal beding als niet geschreven wordt beschouwd, belet de partijen (1) niet om, zodra een geschil gerezen is (dat wil zeggen met kennis van zaken), een beroep te doen op arbitrage (2) door, wanneer het geschil gerezen is, een overeenkomst tot arbitrage te sluiten.

Artikel 6 (Wijzigingen van artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek)

In punt A vormt de ontworpen bepaling geen voorwaarde voor het verkrijgen van rechtspersoonlijkheid door de vereniging van mede-eigenaars. Deze bepaling behoort niet te worden ingevoegd als een «2^o/1» van paragraaf 1, eerste lid maar als een nieuw lid van paragraaf 1, zoals bepaald wordt in amendement nr. 3, punt B.

Artikel 7

In de inleidende zin dient onderafdeling III van afdeling II van hoofdstuk III van titel II van boek II van het Burgerlijk Wetboek nauwkeuriger te worden aangegeven.

Artikel 8 (wijzigingen in artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek)

1. De ontworpen tekst moet worden gewijzigd om de logische structuur in acht te nemen die overeenstemt met de antwoorden op de volgende vragen:

a) Wie maakt deel uit van de algemene vergadering (huidige paragraaf 1, eerste lid, en ontworpen vierde en vijfde lid)?

b) Wanneer vergadert de algemene vergadering (ontworpen paragraaf 1, tweede lid, en huidige paragraaf 2, zoals aangevuld bij het ontwerp)?

c) Welke punten kunnen op de agenda worden geplaatst (ontworpen paragraaf 1/1)?

d) Hoe werkt de algemene vergadering (ontworpen paragraaf 1, derde lid, en paragraaf 3 en volgende, zoals gewijzigd bij het ontwerp)?

2. In punt A, in de ontworpen paragraaf 1, tweede lid, schrijven men « wordt deze vergadering gehouden » in plaats van « kan deze vergadering gehouden worden ».

3. In punt A, in de ontworpen paragraaf 1, vierde lid, schrijven men « privatieve kavel » in plaats van « private kavel ».

4. In punt A, in de ontworpen paragraaf 1, vierde lid, luidt de tweede zin als volgt: « Wanneer één van de belanghebbenden in de onmogelijkheid verkeert een gevolmachtigde aan te wijzen, wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een gevolmachtigde aan ».

Indien de onmogelijkheid om een gevolmachtigde aan te wijzen te wijten is aan de afwezigheid of de onbekwaamheid van de

(1) Het gaat om dwingende bepalingen (artikel 577-14 van het Burgerlijk Wetboek).

(2) Zie aldus in het arbeidsrecht artikel 1678, tweede lid, van het Gerechtelijk Wetboek.

2.3. Le Conseil d'État suppose que la même règle vaut pour le contrat conclu entre l'association des copropriétaires et le syndic. Il y aurait lieu de le préciser dans le texte.

2.4. Le fait que soit réputée non écrite toute clause compromissoire énoncée dans les statuts n'empêche pas les parties (1), une fois le litige né (c'est-à-dire en connaissance de cause), de recourir à l'arbitrage (2) en concluant une convention d'arbitrage après la naissance du litige.

Article 6 (modifications de l'article 577-5 du Code civil)

Au point A, la disposition en projet ne constitue pas une condition de l'acquisition de la personnalité juridique par l'association des copropriétaires. Elle ne doit pas constituer un «2^o/1» de l'alinéa 1^{er} du paragraphe 1^{er} mais un alinéa nouveau du paragraphe 1^{er}, comme le prévoit l'amendement n^o 3, point B.

Article 7

Dans la phrase liminaire, il y a lieu de mentionner, plus précisément, la sous-section III de la section II du chapitre III du titre II du livre II du Code civil.

Article 8 (modifications de l'article 577-6 du Code civil)

1. Il y a lieu de modifier le texte en projet afin de respecter la structure logique correspondant aux réponses aux questions suivantes:

a) Qui fait partie de l'assemblée générale (paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er} actuel et alinéas 4 et 5, en projet)?

b) Quand l'assemblée générale se réunit-elle (paragraphe 1^{er}, alinéa 2, en projet, et paragraphe 2 actuel tel que complété par le projet)?

c) Quels points peuvent-ils être mis à l'ordre du jour (paragraphe 1^{er}/1 en projet)?

d) Comment fonctionne l'assemblée générale (paragraphe 1^{er}, alinéa 3, en projet et paragraphes 3 et suivants tels que modifiés par le projet)?

2. Au point A, au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, en projet, il y a lieu d'écrire « est organisée » et non « peut être organisée ».

3. Au point A, au paragraphe 1^{er}, alinéa 4, en projet, il y a lieu d'écrire « lot privatif » et non « lot privé ».

4. Au point A, au paragraphe 1^{er}, alinéa 4, en projet, la deuxième phrase dispose que, « Lorsque l'un des intéressés se trouve dans l'impossibilité de désigner un mandataire, les autres intéressés désignent valablement un mandataire ».

Si l'impossibilité de désigner un mandataire trouve son origine dans l'absence ou l'incapacité du copropriétaire concerné, c'est son

(1) Il s'agit de normes impératives (article 577-14 du Code civil).

(2) Voir ainsi en droit du travail l'article 1678, alinéa 2, du Code judiciaire.

betrokken mede-eigenaar, moet diens wettelijke vertegenwoordiger optreden en is de ontworpen bepaling niet van toepassing.

De wetgever zou bijgevolg de overige gevallen die hij op het oog heeft moeten aangeven.

5.1. In punt A bepaalt de ontworpen paragraaf 1, vijfde lid, het volgende: «Ingeval slechts één gerechtigde van een kavel aanwezig is, wordt hij geacht de andere houders van rechten van rechtswege te vertegenwoordigen, zonder dat hij zich daarbij [hoeft te] beroepen op een document waaruit zijn aanwijzing formeel blijkt.»

5.2. Deze bepaling heeft betrekking op de kwestie van het recht van eigendom op een privative kavel die verdeeld is of die bezwaard is met een zakelijk recht. Ze moet dus worden opgenomen in het ontworpen vierde lid.

5.3. Men schrijve: «Indien slechts één belanghebbende aanwezig is» en niet «Indien slechts één gerechtigde van een kavel aanwezig is».

5.4. Meer ten gronde vraagt de Raad van State zich af of deze bepaling een reden van bestaan heeft, aangezien krachtens het vierde lid het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst wordt totdat de houders van de rechten op de privative kavel een gevolmachtigde hebben aangewezen en daar alleen deze gevolmachtigde zal worden opgeroepen voor de algemene vergaderingen.

6. Amendement nr. 4 strekt ertoe de afwijking uit te breiden waarin artikel 577-6, § 5, tweede lid, eerste zin, van het Burgerlijk Wetboek voorziet en waarbij niet meer dan drie volmachten om te stemmen mogen worden verleend wanneer mede-eigenaars zich op hun algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber. Luidens de tweede zin van deze bepaling die is opgenomen in het door de Kamer van volksvertegenwoordigers goedgekeurde ontwerp, mogen aan een mede-eigenaar, wanneer hij samen met zijn volmachtgevers niet beschikt over meer dan 10% van het totale aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom, meer dan drie volmachten worden verleend. Amendement nr. 4 vervangt deze verhouding door 25% «voor de mede-eigenaars van meer dan 200 kavels».

De verantwoording van het amendement luidt: «Deze afwijking [...] volgt uit de moeilijkheden die rijzen voor grote gebouwen, waar een grote groep mede-eigenaars in het spel is [...]».

De afwijking waarin de ontworpen huidige tweede zin voorziet, gaat evenwel uit van een percentage en het potentiële aantal betrokken mede-eigenaars neemt dus toe naar gelang van de grootte van het gebouw en het aantal mede-eigenaars ervan.

Het staat bijgevolg aan de wetgever om het verschil in behandeling te rechtvaardigen dat zou ontstaan uit de opeenvolging van de tweede en derde zin van artikel 577-6, § 5, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 9 (wijzigingen van artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek)

1. Punt A geeft aanleiding tot de volgende opmerking.

Uit het verslag opgemaakt namens de commissie voor de Justitie van de Kamer van volksvertegenwoordigers blijkt dat de indiener van het amendement dat aan de oorsprong ligt van de voorliggende bepaling niet de werken in het algemeen op het oog had, doch de oplevering van de oorspronkelijke bouwwerken van de gemeenschappelijke gedeelten door de projectontwikkelaar (1).

(1) *Parl.St.*, Kamer, nr. 52-1334/11, 21.

représentant légal qui devra intervenir et la disposition en projet ne trouvera pas à s'appliquer.

Il conviendrait dès lors que le législateur précise les autres hypothèses qu'il envisage.

5.1. Au point A, le paragraphe 1^{er}, alinéa 5, en projet dispose que, «Si un seul mandataire d'un lot est présent, il est présumé représenter de plein droit les autres titulaires, sans devoir exciper d'un document justifiant formellement sa désignation».

5.2. Cette disposition concerne la question du droit de propriété d'un lot privatif divisé ou grevé d'un droit réel. Elle doit donc être intégrée dans l'alinéa 4 en projet.

5.3. Il y a lieu d'écrire «si un seul intéressé est présent,» et non «si un seul mandataire d'un lot est présent,».

5.4. Plus fondamentalement, le Conseil d'État se demande si cette disposition a une raison d'être puisqu'en vertu de l'alinéa 4, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les titulaires de droits sur le lot privatif aient désigné un mandataire et que seul ce mandataire sera convoqué aux assemblées générales.

6. L'amendement n° 4 tend à élargir la dérogation prévue à l'article 577-6, § 5, alinéa 2, première phrase, du Code civil, qui n'autorise pas plus de trois procurations de vote lorsque des copropriétaires se font représenter par un mandataire à leur assemblée générale. Aux termes de la seconde phrase de cette disposition figurant dans le projet adopté par la Chambre des représentants, lorsqu'un copropriétaire ne dispose pas avec les autres qui le mandatent plus de 10% des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété, il peut recevoir plus de trois procurations. L'amendement n° 4 remplace cette proportion par celle de 25% «pour les copropriétés de plus de 200 lots».

Selon la justification de l'amendement, «cette dérogation [...] s'explique par les difficultés énormes rencontrées dans de grands immeubles, regroupant un nombre extrêmement élevé de copropriétaires [...]».

Or, la dérogation prévue par la seconde phrase actuelle en projet prend pour référence un pourcentage et donc le nombre potentiel de copropriétaires concernés augmente en fonction de la taille de l'immeuble et du nombre de ses copropriétaires.

Il appartient dès lors au législateur de justifier la différence de traitement qui résulterait de la succession des deuxième et troisième phrases de l'article 577-6, § 5, alinéa 2, du Code civil.

Article 9 (modifications de l'article 577-7 du Code civil)

1. Le point A appelle l'observation suivante.

Il résulte du rapport fait au nom de la commission de la Justice de la Chambre des représentants que l'auteur de l'amendement à l'origine de la disposition examinée visait non pas les travaux en général mais la réception des travaux de construction initiaux des parties communes par le promoteur (1).

(1) *Doc. parl.*, Chambre, n° 52-1334/11, p. 21.

Dit moet worden vermeld in een afzonderlijk punt.

2. In punt B schrijf men in de ontworpen tekst van paragraaf 1, 1^o, c) « van ten minste twintig kavels » (1).

De woorden « die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken, onverminderd artikel 577-8/2 naar behoren uitvoert », alsmede het daaropvolgende lid, moeten vervallen. Deze bepalingen zijn immers op dienstiger wijze overgenomen in voormeld artikel 577-8/1.

Artikel 10 (wijzigingen in artikel 577-8 van het Burgerlijk Wetboek)

1. In punt B moet de ontworpen paragraaf 1, derde lid (eigenlijk een nieuw vierde lid), begrepen worden in het licht van de verantwoording van het amendement dat aan de oorsprong ervan ligt (2). Het laat zich aanzien dat deze tekst, zoals hij is gesteld, niet impliceert dat de vereniging van mede-eigenaars na het einde van het mandaat van de syndicus nooit enige verplichting heeft jegens laatstgenoemde, doch slechts dat het, feit alleen dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, als zodanig geen aanleiding geeft tot een vergoeding.

2. In punt C bepaalt de ontworpen paragraaf 2 dat het uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt aangeplakt binnen acht dagen « te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt », terwijl de huidige tekst voorziet in een termijn van acht dagen met ingang van de benoeming of de aanstelling.

Het uittreksel uit de akte houdende aanstelling of benoeming van de syndicus dient te worden aangeplakt uiterlijk bij het ingaan van zijn opdracht en niet acht dagen later en liefst zo spoedig mogelijk.

Voorgesteld wordt dus de huidige tekst te handhaven.

3. Gelet op het aantal wijzigingen dat wordt aangebracht in paragraaf 4, zou het beter zijn deze paragraaf volledig te herschrijven, te meer daar sommige voorgestelde wijzigingen niet overeenstemmen met de inleidende zin van de paragraaf (3) en de regels van de wetgevingstechniek niet in acht nemen of verschrompen vertonen (4).

Meer in het bijzonder wat de wetgevingstechniek betreft, valt namelijk bijvoorbeeld op te merken dat men ervoor moet zorgen in een opsomming, die een onderdeel van een zin vormt, geen tussenzinnen in te lassen (5) en dat voorts het begrip « subpunt », ingevoerd bij wege van de punten F en H, dat weinig gebruikelijk is, de inrichting van het dispositief onnodig verzwakt. Aldus moeten de bepalingen voorgesteld in de punten E, F, H, I, *partim*, J en K, *partim*, de vorm aannemen van nieuwe leden van paragraaf 4 en moet de formulering ervan dienovereenkomstig worden aangepast (6).

(1) In die zin: toelichting bij het oorspronkelijke wetsvoorstel (*Parl. St.*, Kamer, 2007-2008, nr. 52-1334/1, 8 en 25), op dat punt niet gewijzigd bij de goedgekeurde amendementen die hebben geleid tot de tekst van het voorliggende ontwerp (zie amendementen nr. 21, 22, 23, 50, 58, 87, 90 en 104, *ibid.* 2008-2009, nr. 52-1334/4, 1334/6, 1334/7 en 1334/10, en het relaas van de goedkeuring ervan in het verslag van de commissie voor de Justitie van de Kamer, *ibid.*, 2008-2009, nr. 52-1334/11, 22 en 36).

(2) Amendement nr. 24 (*Parl. St.*, Kamer, nr. 52-1334/4, 17).

(3) Deze inleidende zin luidt als volgt: « ... heeft de syndicus tot opdracht: ».

(4) Zo schrijf men in de Franse lezing van punt K, het ontworpen onderdeel 16^o, « établir » in plaats van « établir ». ».

(5) Zie Beginselen van de wetgevingstechniek — Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten, www.raadvst-consetat.be, tab Wetgevingstechniek, aanbeveling nr. 60.

(6) *Ibidem*.

Cette hypothèse doit faire l'objet d'un littera distinct.

2. Au point B, dans le texte du paragraphe 1^{er}, 1^o, c), en projet, il y a lieu d'écrire « d'au moins vingt lots » (1).

Les mots « qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 » ainsi que l'alinéa suivant doivent être omis. En effet, ces dispositions sont reprises, de manière plus appropriée, à l'article 577-8/1, précité.

Article 10 (modifications de l'article 577-8 du Code civil)

1. Au point B, le paragraphe 1^{er}, alinéa 3 (en réalité nouvel alinéa 4), en projet doit se comprendre à la lumière de la justification de l'amendement qui en est à l'origine (2). Il semble qu'ainsi libellé, ce texte ne signifie pas qu'à la fin du mandat du syndic l'association des copropriétaires n'est jamais tenue à aucune obligation envers ce dernier mais seulement que le seul fait de ne pas renouveler le mandat du syndic ne donne pas lieu, en tant que tel, à une indemnité.

2. Au point C, le paragraphe 2 en projet prévoit que l'extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours « à dater de la prise de cours de sa mission », alors que le texte actuel prévoit un délai de huit jours à dater de la nomination ou de la désignation.

Il convient que l'extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic soit affiché au plus tard lors de la prise de cours de sa mission, et non huit jours après et, si possible, le plus tôt possible.

Il est donc suggéré de maintenir le texte actuel.

3. Compte tenu du nombre des modifications apportées au paragraphe 4, mieux vaut réécrire entièrement ce paragraphe, et ce d'autant plus que certaines modifications proposées ne s'accordent pas avec la phrase introductive du paragraphe (3) et ne respectent pas les règles de légistique ou contiennent des coquilles (4).

S'agissant plus particulièrement de la légistique, on observe en effet, par exemple, qu'il convient d'éviter l'insertion de phrases incidentes dans une énumération, laquelle constitue la partie d'une phrase (5), et que, par ailleurs, la notion de « sous-point » introduite par les points F et H, peu commune, alourdit inutilement la présentation du dispositif. Il convient ainsi de faire des dispositions envisagées par les points E, F, H, I, *partim*, et J et K, *partim*, des alinéas nouveaux du paragraphe 4, en adaptant en conséquence leur formulation (6).

(1) En ce sens: les développements de la proposition de loi initiale (*Doc. parl.*, Chambre, 2007-2008, n° 52-1334/1, pp. 8 et 25), non modifiée sur ce point par les amendements adoptés qui ont conduit au texte du projet à l'examen (voir les amendements n°s 21, 22, 23, 50, 58, 87, 90 et 104, *ibid.*, 2008-2009, n°s 52-1334/4, 1334/6, 1334/7 et 1334/10, et la relation de leur adoption dans le rapport de la commission de la Justice de la Chambre, *ibid.*, 2008-2009, n° 52-1334/11, pp. 22 et 36).

(2) Amendement n° 24 (*Doc. parl.*, Chambre, n° 52-1334/4, p. 17).

(3) Cette phrase introductive est rédigée comme suit: « ... le syndic est chargé: ».

(4) Ainsi, au point K, au 16^o en projet, il y a lieu d'écrire « établir » et non « établir » dans le texte français.

(5) *Principes de technique législative — Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, www.raadvst-consetat.be, onglet « Technique législative », recommandation n° 60.

(6) *Ibidem*.

4. In punt F, te weten in de ontworpen paragraaf 4, 1^o, 1^o/1, moet, indien zulks wel degelijk de bedoeling is van de wetgever, het begrip « voorstellen » vervangen worden door het begrip « voorgestelde punten ».

5. In datzelfde punt F, te weten in de ontworpen paragraaf 4, 1^o, 1^o/2, schrijve men « de geagendeerde punten » in plaats van « een van de geagendeerde punten » (1).

6. Het verdient geen aanbeveling om in paragraaf 4, 11^o, ingevoegd bij punt K, bepalingen aldus op te stellen dat een regel toegelicht wordt door middel van een voorbeeld, dat geen normatieve strekking heeft. Het is voldoende dat een zodanig voorbeeld wordt opgenomen in de parlementaire voorbereiding van het ontwerp.

Fundamenteel nog is dat de wetgever de precieze regels moet bepalen, in voorkomend geval door verwijzing naar het reglement van mede-eigendom, die het recht van inzage in de desbetreffende documenten of gegevens concrete gestalte geven.

7. In de Franse lezing van de ontworpen paragraaf 4, 16^o, tweede zin, schrijve men « Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion ... ».

Artikel 11 (ontworpen artikel 577-8/1
van het Burgerlijk Wetboek)

In de Franse lezing van de eerste zin schrijve men « ... d'au moins vingt lots ».

Artikel 12 (ontworpen artikel 577-8/2
van het Burgerlijk Wetboek)

In de ontworpen bepaling is sprake van « een daartoe erkende expert ». Welke erkenning wordt hier bedoeld ?

Artikel 13 (wijzigingen in artikel 577-9
van het Burgerlijk Wetboek)

1. De bevoegdheid om in rechte op te treden behoort toe aan de algemene vergadering van mede-eigenaars. De syndicus, die de mede-eigendom vertegenwoordigt, kan derhalve alleen in rechte optreden indien de algemene vergadering van mede-eigenaars vooraf daartoe besloten heeft. In de Franse lezing van de ontworpen paragraaf 1, derde lid, wordt in afwijking van die regel gesteld dat de syndicus gemachtigd is ieder rechtsmiddel (« voie de recours » in de Franse tekst) tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen aan te wenden, op voorwaarde dat die beslissing zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

Zoals in de Nederlandse lezing wordt aangegeven (« vordering »), moet deze bepaling aldus worden verstaan dat ze van toepassing is op iedere vordering (ten principale of incidenteel) tot bewaring van rechten (onverminderd de bewarende maatregelen — bijvoorbeeld een handeling tot stuiting van verjaring — genoemd in artikel 577-8, § 4, 4^o, van het Burgerlijk Wetboek), doch niet beperkt tot het louter aanwenden van de « voies de recours ». De Franse lezing van de tekst moet derhalve worden aangepast.

Bovendien moet diezelfde machtiging gelden in geval van dringende maatregelen.

4. Au point F, dans le paragraphe 4, 1^o, 1^o/1, en projet, si telle est bien l'intention du législateur, il y a lieu de remplacer la notion de « propositions » par celle de « points proposés ».

5. Au même point F, au paragraphe 4, 1^o, 1^o/2, en projet, il y a lieu d'écrire « aux points » au lieu de « à l'un des points » (1).

6. Au paragraphe 4, 11^o, dont l'insertion est envisagée par le point K, il n'est pas recommandé de légiférer en illustrant une règle par un exemple, dépourvu de portée normative. Il suffit que celui-ci figure dans les travaux parlementaires relatifs au projet.

Plus fondamentalement, il conviendrait que le législateur détermine, le cas échéant, par référence au règlement de copropriété, les modalités précises rendant effectif le droit d'accès aux documents ou informations prévus.

7. Au paragraphe 4, 16^o, deuxième phrase, en projet, dans la version française, il y a lieu d'écrire « Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion ... ».

Article 11 (article 577-8/1 en projet
du Code civil)

Dans la première phrase, il y a lieu d'écrire dans le texte français « ... d'au moins vingt lots ».

Article 12 (article 577-8/2 en projet
du Code civil)

La disposition en projet mentionne « un expert agréé à cette fin ». De quel agrément s'agit-il ?

Article 13 (modifications de l'article 577-9
du Code civil)

1. Le droit d'agir en justice appartient à l'assemblée générale des copropriétaires. Le syndic, qui représente la copropriété, ne pourra donc agir en justice que si l'assemblée générale des copropriétaires l'a préalablement décidé. Par dérogation à cette règle, le paragraphe 1^{er}, alinéa 3, en projet dispose dans la version française que le syndic est habilité à introduire toute « voie de recours » à titre conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Comme l'indique la version néerlandaise (« vordering »), cette disposition doit être entendue comme s'appliquant à toute demande (principale ou incidente) conservatoire (sans préjudice des actes conservatoires — par exemple un acte interruptif de prescription — visés à l'article 577-8, § 4, 4^o, du Code civil) et non pas limitée à la seule introduction des « voies de recours ». La version française du texte doit dès lors être adaptée.

De plus, la même habilitation devrait être prévue pour les mesures urgentes.

(1) Zie in die zin amendement nr. 6.

(1) Voir en ce sens l'amendement n^o 6.

2. De ontworpen tweede zin van paragraaf 1, derde lid, moet een onderscheiden lid vormen, daar die bepaling niet uitsluitend de vordering ingesteld door de syndicus betreft.

3. In de ontworpen paragraaf 8 moet de tweede zin een tweede lid vormen.

Voorts dient aan het eind van die tweede zin verwezen te worden naar artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek in plaats van artikel 1017, eerste lid, ervan.

Artikel 14 (wijzigingen in artikel 577-10 van het Burgerlijk Wetboek)

1. In punt A, te weten de ontworpen paragraaf 1/1, tweede lid, schrijve men «het laatste aan de syndicus op het ogenblik van de verzending bekende adres ...».

Le texte français doit être adapté comme dans la version française au présent avis.

2. Punt B wijzigt paragraaf 3, eerste zin, aldus dat de beslissingen van de algemene vergadering opgetekend worden in een register dat zich niet langer bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, maar «op de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus».

Het ontwerp wijzigt evenwel niet artikel 577-10, § 2, eerste lid, naar luid waarvan het reglement van orde neergelegd wordt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. De steller van het ontwerp dient met betrekking tot de beslissingen van de algemene vergadering een regeling voor te schrijven die identiek is aan die betreffende het reglement van orde; indien hij echter bij zijn keuze blijft, moet hij zulks verantwoorden.

Artikel 15 (ontworpen artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek)

1. De laatste twee leden van paragraaf 1 vormen de basisregel in verband met de bijdrage in de schuld ontstaan vóór de eigendomsoverdracht; zij dienen bijgevolg aan het begin van paragraaf 1 te worden geplaatst.

Fundamenteel nog is dat de tekst aan duidelijkheid te wensen overlaat, inzonderheid in zoverre erin verwezen wordt naar het huidige eerste lid, 1^o tot 4^o, waarin sprake is van een verzoek om betaling: de Raad van State vraagt zich af of de wetgever deze tekst wel aldus opvat dat de nieuwe eigenaar alle kosten moet dragen waartoe is besloten vóór de eigendomsoverdracht maar waarvan na deze datum om betaling is verzocht, ongeacht het tijdstip waarop die uitgave is gedaan (vóór en na de eigendomsoverdracht).

De Raad van State vraagt zich eveneens af waarom de koper de gewone lasten pas draagt «vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen», terwijl het enerzijds niet steeds eenvoudig zal zijn dat tijdstip te bepalen en het anderzijds in principe op het tijdstip van het sluiten van de verkoop is dat ook het genot van het desbetreffende goed wordt overgedragen.

Een soortgelijke opmerking geldt voor paragraaf 5, eerste lid, 1^o.

2. Paragraaf 3 slaat op een tijdvak voorafgaand aan de ondertekening van het verkoopcontract, terwijl paragraaf 1 lijkt te slaan op het tijdstip van overdracht van de eigendom en op de te dien einde verstrekte inlichtingen. Het zou derhalve logischer zijn dat de voorschriften van paragraaf 3 vóór die van paragraaf 1 komen te staan.

2. La seconde phrase en projet du paragraphe 1^{er}, alinéa 3, devrait constituer un alinéa distinct puisqu'elle ne concerne pas uniquement les actions introduites par le syndic.

3. Au paragraphe 8 en projet, il y a lieu de faire de la deuxième phrase un second alinéa.

Par ailleurs, à la fin de cette deuxième phrase, il y a lieu de se référer à l'article 1017, alinéa 4, et non à l'article 1017, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire.

Article 14 (modifications de l'article 577-10 du Code civil)

1. Au point A, dans le paragraphe 1^{er}/1, alinéa 2, en projet, il y a lieu d'écrire, dans la version française, «la dernière adresse» au lieu de «la dernière l'adresse».

Le texte néerlandais doit être adapté comme dans la version néerlandaise du présent avis.

2. Le point B modifie le paragraphe 3, première phrase, afin de prévoir que les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé non plus au siège de l'association des copropriétaires mais au domicile ou au siège social du syndic.

Cependant, le projet ne modifie pas l'article 577-10, § 2, alinéa 1^{er}, qui dispose que le règlement d'ordre intérieur est déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il appartient à l'auteur du projet d'appliquer une règle identique aux décisions de l'assemblée générale et au règlement d'ordre intérieur, sauf à justifier l'option contraire.

Article 15 (article 577-11 en projet du Code civil)

1. Au paragraphe 1^{er}, les deux derniers alinéas constituent la règle de base quant à la contribution aux dettes nées avant le transfert de propriété; ils devraient dès lors figurer au début du paragraphe 1^{er}.

Plus fondamentalement, le texte manque de clarté, notamment en tant qu'il renvoie à l'actuel alinéa 1^{er}, 1^o à 4^o, lesquels font état d'une demande de paiement: le Conseil d'État se demande si le législateur entend bien ce texte au sens où le nouveau propriétaire doit supporter toutes les dépenses décidées avant le transfert de propriété mais dont le paiement a été demandé postérieurement à cette date, et ce quel que soit le moment où cette dépense a été exposée (avant et après le transfert de propriété).

Le Conseil d'État s'interroge également sur la question de savoir pourquoi les charges ordinaires ne sont supportées par l'acquéreur qu'«à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes», alors que, d'une part, la détermination de ce moment ne sera pas toujours chose aisée, et que, d'autre part, c'est en principe au moment où la vente est conclue que se transfère également la jouissance du bien concerné.

Une observation analogue vaut pour le paragraphe 5, alinéa 1^{er}, 1^o.

2. Le paragraphe 3 a trait à une période antérieure à la signature du contrat de vente, alors que le paragraphe 1^{er} semble concerner le moment de la transmission de la propriété et les informations fournies à cet effet. Il serait dès lors plus logique que les règles du paragraphe 3 précèdent celles du paragraphe 1^{er}.

3. In de Franse lezing van de ontworpen paragraaf 1, eerste lid, 3^o, schrijve men « décidée » in plaats van « décidés ».

4. De ontworpen paragraaf 2 betreft de overdracht, de verdeling of de splitsing van het eigendomsrecht over een privatieve kavel of het geval van bezwaring van dat eigendomsrecht met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of gebruik en bewoning.

Zoals in amendement nr. 93 (1), dat het ontworpen artikel 577-6, § 1, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek betreft, te lezen staat, « is het redundant eerst te spreken van de « verdeling » van het eigendomsrecht en het vervolgens te hebben over het met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of gebruik en bewoning bezwaard eigendomsrecht. Zulks dreigt verwarring te scheppen ».

De ontwerp tekst moet dienovereenkomstig worden aangepast.

5. Is het niet wenselijk om in de ontworpen paragraaf 2 voor te schrijven dat aan de syndicus de naam en het adres moet worden gemeld van de houders van het zakelijk recht waarmee de eigendom van de private kavel wordt bezwaard (2)?

Artikel 15/1, ingevoegd bij amendement nr. 7

Het ontworpen artikel 15/1 luidt als volgt: « De organen van de vereniging van mede-eigenaars gebruiken bij de uitoefening van de hen bij wet voorgeschreven handelingen uitsluitend de taal of de talen van het taalgebied waarin de onroerende goederen of de groepen van onroerende goederen gelegen zijn. »

Artikel 30 van de Grondwet bepaalt: « Het gebruik van de in België gesproken talen is vrij; het kan niet worden geregeld dan door de wet en alleen voor handelingen van het openbaar gezag en voor gerechtszaken. ». Dit is in dezen niet het geval.

Artikel 129 van de Grondwet staat de Vlaamse en de Franse Gemeenschap evenwel toe om het vrije gebruik van de talen te beperken. Paragraaf 1, 3^o, *in fine*, van dit artikel regelt het gebruik van de talen van de « door de wet en de verordeningen voorgeschreven akten en bescheiden van de ondernemingen ». Dit artikel is in dezen echter niet van toepassing, aangezien een vereniging van mede-eigenaars geen onderneming is (3) en het hoe dan ook de Vlaamse en de Franse Gemeenschap zijn die ter zake bevoegd zijn, terwijl de federale overheid in deze aangelegenheid alleen kan optreden wat betreft het tweetalig gebied Brussel-Hoofdstad, het Duitse taalgebied en, met een bijzondere meerderheid, de gemeenten bedoeld in artikel 129, § 2, eerste streepje, van de Grondwet.

De conclusie is dan ook dat het voornoemde amendement niet in overeenstemming is met de Grondwet.

Artikel 18

1. Het is onnodig om in het eerste lid eraan te herinneren dat de wet toepasselijk is « op elk onroerend goed of groep van onroerende goederen die beantwoorden aan de in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde voorwaarden ».

(1) *Parl. St.*, Kamer, nr. 52-1334/7, 4.

(2) Ter vergelijking, het ontworpen artikel 577-10, § 4, laatste lid, bepaalt: « Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onvervuld ter kennis te brengen van de syndicus. »

(3) H. VAN SOEST, « La loi sur la copropriété et l'emploi des langues », in Ph. De Page, P. Dehan en R. De Valkeneer (onder hun leiding), *La pratique de la copropriété*, Brussel, Bruylant, 1996, nr. 4, blz. 369.

3. Au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, 3^o, en projet, dans la version française, il y a lieu d'écrire « décidée » et non « décidés ».

4. Le paragraphe 2 en projet vise la transmission, la division ou le démembrement du droit de propriété sur un lot privatif ou le cas où ce droit de propriété est grevé d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit ou d'usage et d'habitation.

Comme mentionné dans l'amendement n^o 93 (1) relatif à l'article 577-6, § 1^{er}, alinéa 4, en projet du Code civil, « viser le « démembrement » du droit de propriété et ensuite parler du droit de propriété « grevé d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit ou d'usage et d'habitation », est redondant, ce qui risque de prêter à confusion ».

Le texte en projet doit être adapté en conséquence.

5. Au paragraphe 2 en projet, ne faudrait-il pas prévoir la communication au syndic de l'identité et de l'adresse des titulaires du droit réel grevant la propriété du lot privatif (2)?

Article 15/1 inséré par l'amendement n^o 7

En vertu de l'article 15/1 en projet, lorsqu'ils accomplissent les actes qui leur sont prescrits par la loi, les organes de l'association des copropriétaires emploient exclusivement la ou les langues de la région linguistique dans laquelle les immeubles ou groupes d'immeubles sont situés.

L'article 30 de la Constitution dispose que l'emploi des langues usitées en Belgique est facultatif; il ne peut être réglé que par la loi, et seulement pour les actes de l'autorité publique et pour les affaires judiciaires, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

L'article 129 de la Constitution permet cependant aux communautés française et flamande d'apporter davantage de restrictions à la liberté de l'emploi des langues. Le paragraphe 1^{er}, 3^o, *in fine*, de cet article vise l'emploi des langues pour « les actes et documents des entreprises imposés par la loi et les règlements ». Cet article ne s'applique cependant pas en l'espèce puisqu'une association de copropriétaires n'est pas une entreprise (3) et qu'en tout état de cause ce sont les communautés française et flamande qui sont compétentes en la matière, l'autorité fédérale ne pouvant agir sur cette question que dans la région bilingue de Bruxelles-Capitale, dans la région de langue allemande et, statuant à la majorité spéciale, dans les communes mentionnées à l'article 129, § 2, premier tiret, de la Constitution.

En conclusion, l'amendement précité n'est pas conforme à la Constitution.

Article 18

1. À l'alinéa 1^{er}, il est inutile de rappeler que la loi s'applique « à tout immeuble ou groupe d'immeubles qui répondent aux conditions prévues à l'article 577-3 du Code civil ».

(1) *Doc. parl.*, Chambre, n^o 52-1334/7, p. 4.

(2) Par comparaison, l'article 577-10, § 4, dernier alinéa, en projet dispose que tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

(3) H. van SOEST, « La loi sur la copropriété et l'emploi des langues », in Ph. De Page, P. Dehan et R. De Valkeneer (sous la direction de), *La pratique de la copropriété*, Bruxelles, Bruylant, 1996, n^o 4, p. 369.

Deze zinsnede moet bijgevolg vervallen.

2. Het tweede lid bepaalt:

«De niet met de vigerende (1) wetgeving strokende statutaire bepalingen zijn niet van toepassing en worden geacht te zijn vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.»

Deze bepaling heeft een permanente gelding: ze is geen overgangsbepaling.

Verondersteld wordt dat ze niet alleen toepasselijk is op de wijzigingen die het ontwerp aanbrengt in boek II, titel II, hoofdstuk III, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, maar ook op de bepalingen van diezelfde afdeling die niet worden gewijzigd.

Daaruit volgt dat het voornoemde tweede lid dient te worden opgenomen in artikel 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Het laatste lid bepaalt: «Indien de statuten niet of niet tijdig werden gecoördineerd, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; dezen zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.»

Deze sanctie is alleen van toepassing in het kader van de overgangsbepalingen.

De Raad van State vraagt zich evenwel af of een identieke sanctie niet hoeft te worden opgenomen in de permanente bepalingen, die gelden zou voor iedere vereniging van mede-eigenaars waarvan de statuten niet conform de wetgeving inzake de gedwongen mede-eigendom van onroerende goederen of van groepen van onroerende goederen zijn.

De kamer was samengesteld uit

De heer Y. Kreins, kamervoorzitter,

De heer P. Vandernoot en mevrouw M. Baguet, staatsraden,

De heer G. de Leval, assessor van de afdeling Wetgeving,

Mevrouw B. Vigneron, griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de heer A. Lefebvre, eerste auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer P. Vandernoot.

De griffier,

B. VIGNERON.

De voorzitter,

Y. KREINS.

Ce rappel doit dès lors être omis.

2. L'alinéa 2 dispose que

«Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur (1) sont inapplicables et réputées remplacées par les dispositions légales correspondantes.»

Cette disposition a un caractère permanent: il ne s'agit pas d'une disposition transitoire.

L'on suppose que cette disposition s'applique non seulement aux modifications apportées par le projet à la section II du chapitre III du titre II du livre II du Code civil mais également aux dispositions non modifiées de cette même section.

Il en résulte que l'alinéa 2 précité devrait trouver sa place à l'article 577-14 du Code civil.

3. Le dernier alinéa dispose qu'en cas d'omission ou de retard dans la coordination des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

Cette sanction ne s'applique que dans le cadre des dispositions transitoires.

Le Conseil d'État se demande cependant si une sanction identique ne devrait pas être prévue également dans les dispositions permanentes et s'appliquer à toute association de copropriétaires dont les statuts ne sont pas conforme à la législation relative à la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles.

La chambre était composée de

M. Y. Kreins, président de chambre,

M. P. Vandernoot et Mme M. Baguet, conseillers d'État,

M. G. de Leval, assesseur de la section de législation,

Mme B. Vigneron, greffier,

Le rapport a été présenté par M. A. Lefebvre, premier auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. P. Vandernoot.

Le greffier,

B. VIGNERON.

Le président,

Y. KREINS.

(1) Het woord «vigerende» is overbodig, aangezien het vanzelfsprekend is. Daarentegen zou het nuttig zijn te preciseren welke wetgeving wordt bedoeld.

(1) Les mots «en vigueur» sont inutiles. Ils vont de soi. Par contre, il ne serait pas inutile de préciser quelle législation est visée.