

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2010-2011

23 JUIN 2011

Proposition de loi modifiant les articles 577-6 et 577-11/1 du Code civil et l'article 19 de la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion

(Déposée par M. Peter Van Rompuy
et Mme Sabine de Bethune)

DÉVELOPPEMENTS

La présente proposition de loi vise à apporter quelques adaptations ponctuelles à la législation relative à la copropriété, qui a été profondément modifiée par la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion.

La pratique semble montrer que l'objectif du législateur de demander au syndic de soumettre une version coordonnée du texte dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010, n'est pas réalisable pour une grande partie des associations de copropriétaires. Aussi les auteurs de la présente proposition de loi suggèrent-ils d'accorder aux syndics un délai supplémentaire d'une année et demie pour s'acquitter de cette obligation.

Le législateur, préférant ne pas créer un nouveau privilège, a opté pour un régime de retenue des arriérés de paiement en cas de cession d'un lot conformément à l'article 577-11/1 du Code civil. Le délai de douze jours ouvrables dont le syndic dispose pour informer le notaire de l'existence d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt-exécution s'avère trop court dans la pratique. C'est la raison pour laquelle il est prévu de porter ce délai de douze à vingt jours.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2010-2011

23 JUNI 2011

Wetsvoorstel tot wijziging van de artikelen 577-6 en 577-11/1 van het Burgerlijk Wetboek en van artikel 19 van de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken

(Ingediend door de heer Peter Van Rompuy
en mevrouw Sabine de Bethune)

TOELICHTING

Dit wetsvoorstel strekt ertoe enkele punctuele aanpassingen door te voeren met betrekking tot de wetgeving betreffende de mede-eigendom, die door de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, grondig werd gewijzigd.

Uit de praktijk lijkt de bedoeling van de wetgever om binnen het jaar na de inwerkingtreding van de wet van 2 juni 2010 aan de syndicus te vragen een gecoördineerde versie van de tekst voor te leggen niet haalbaar voor een groot deel van de verenigingen van mede-eigenaars. De indieners van het wetsvoorstel stellen voor om de syndici een bijkomende termijn van anderhalf jaar te bieden om aan deze verplichting tegemoet te komen.

De wetgever heeft er de voorkeur aan gegeven om geen nieuw voorrecht te creëren, maar te voorzien in een afhoudingsregeling van de achterstallige betalingen bij de overdracht van een kavel overeenkomstig artikel 577-11/1 van het Burgerlijk Wetboek. De termijn van twaalf werkdagen waarover de syndicus beschikt om de notaris op de hoogte te brengen van een bewarend of uitvoerend beslag, blijkt in de praktijk te kort te zijn. Om deze reden wordt een verlenging van de termijn van twaalf tot twintig dagen voorzien.

Enfin, l'article 577-6, § 4, du Code civil, tel que modifié par la loi du 2 juin 2010, contient une référence inexacte à l'article 577-8, § 4, 1^o, 1-1, du Code civil, qui n'a d'ailleurs pas été retenue dans le texte de loi final après amendement du projet de loi au Sénat. Les auteurs de la présente proposition de loi souhaitent supprimer la référence à cette disposition.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 2

Cet article modifie l'article 577-6, § 4, du Code civil, en supprimant la référence à l'article 577-8, § 4, 1^o, 1-1, du même Code.

Article 3

Cette disposition adapte l'article 577-11/1 du Code civil en portant de douze à vingt jours le délai dont le syndic dispose pour informer le notaire de l'existence d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt-exécution. En effet, le délai actuellement en vigueur s'avère trop court dans la pratique.

Article 4

Cet article adapte l'article 19 de la loi du 2 juin 2010, qui était une disposition transitoire et qui prévoit que le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la loi, une version coordonnée des statuts, dans laquelle ces derniers sont adaptés aux dispositions de la nouvelle loi. Le délai d'un an paraît souvent impossible à respecter dans la pratique. C'est pourquoi il est prévu que les statuts coordonnés soient désormais soumis dans les trente mois à l'approbation de l'assemblée générale.

*
* *

Ten slotte bevat artikel 577-6, § 4, van het Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd door de wet van 2 juni 2010, een incorrecte verwijzing naar het artikel 577-8, § 4, 1^o, 1-1, van het Burgerlijk Wetboek, hetwelk na amendering van het wetsontwerp in de Senaat niet weerhouden werd in de uiteindelijke wettekst. De indieners van het wetsvoorstel wensen de verwijzing naar deze bepaling schrappen.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 2

Artikel 2 wijzigt artikel 577-6, § 4, van het Burgerlijk Wetboek, door de verwijzing te schrappen naar het artikel 577-8, § 4, 1^o, 1-1.

Artikel 3

Dit artikel voert een aanpassing door van artikel 577-11/1 van het Burgerlijk Wetboek waarbij de termijn van twaalf dagen waarover de syndicus beschikt om de notaris op de hoogte te brengen van een bewarend of uitvoerend beslag wordt verlengd tot twintig dagen. In de praktijk blijkt de bestaande termijn immers te kort te zijn.

Artikel 4

Dit artikel voert een aanpassing door van artikel 19 van de wet van 2 juni 2010, dat als overgangsbepaling was opgenomen en voorziet dat de syndicus binnen het jaar na de inwerkingtreding van de wet een gecoördineerde versie van de statuten dient voor te leggen aan de algemene vergadering, waarbij de statuten worden aangepast aan de bepalingen van de nieuwe wet. De termijn van één jaar lijkt in de praktijk vaak onhaalbaar. Daarom wordt voorzien dat de gecoördineerde statuten binnen de dertig maanden moeten worden voorgelegd aan de algemene vergadering.

Peter VAN ROMPUY.
Sabine de BETHUNE.

*
* *

PROPOSITION DE LOIArticle 1^{er}

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

Art. 2

Dans l'article 577-6, § 4, du Code civil, remplacé par la loi du 2 juin 2010, les mots « conformément à l'article 577-8, § 4, 1^o, 1-1 » sont supprimés.

Art. 3

Dans l'article 577-11/1, alinéa 3, du même Code, inséré par la loi du 2 juin 2010, le mot « douze » est remplacé par le mot « vingt ».

Art. 4

Dans l'article 19, § 2, de la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, les mots « dans l'année qui suit » sont remplacés par les mots « dans les trente mois qui suivent ».

19 mai 2011.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In artikel 577-6, § 4, van het Burgerlijk Wetboek, vervangen bij de wet van 2 juni 2010, worden de woorden « overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1^o, 1-1 » opgeheven.

Art. 3

In artikel 577-11/1, derde lid, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 2 juni 2010, wordt het woord « twaalf » vervangen door het woord « twintig ».

Art. 4

In artikel 19, § 2, van de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, worden de woorden « binnen het jaar » vervangen door de woorden « binnen de dertig maanden ».

19 mei 2011.

Peter VAN ROMPUY.
Sabine de BETHUNE.