

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

26 juin 2013

PROPOSITION DE LOI

modifiant, en ce qui concerne le délai de mise en conformité des actes, 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 Mmes Carina Van Cauter et Sonja Becq et MM. Christian Brotcorne, Patrick Dewael, Philippe Goffin, Mohammed Jabour et Renaat Landuyt)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

26 juni 2013

WETSVOORSTEL

tot wijziging 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 wat de termijn voor het in overeenstemming brengen van de akten betreft

(ingediend door de dames Carina Van Cauter en Sonja Becq en de heren Christian Brotcorne, Patrick Dewael, Philippe Goffin, Mohammed Jabour en Renaat Landuyt)

RÉSUMÉ

Les auteurs relèvent qu'un grand nombre d'associations de copropriétaires n'ont toujours pas adapté leurs statuts aux nouvelles dispositions légales. Ce défaut étant dû en partie à un manque de clarté quant à l'interprétation de celles-ci, ils précisent cette interprétation dans les développements et prolongent pour la deuxième fois le délai de mise en conformité des actes.

SAMENVATTING

De indieners wijzen op het feit dat heel wat verenigingen van mede-eigendom nog steeds hun akten niet hebben aangepast aan de nieuwe wettelijke bepalingen. Deels heeft dit te maken met onduidelijkheid over de interpretatie van deze nieuwe wettelijke bepalingen. De indieners verduidelijken in de toelichting de interpretatie van de nieuwe wettelijke bepalingen en verlengen voor een tweede maal de termijn voor het in overeenstemming brengen van de akten.

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie
PS	:	Parti Socialiste
MR	:	Mouvement Réformateur
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
sp.a	:	socialistische partij anders
Ecolo-Groen	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten
VB	:	Vlaams Belang
cdH	:	centre démocrate Humaniste
FDF	:	Fédéralistes Démocrates Francophones
LDD	:	Lijst Dedecker
MLD	:	Mouvement pour la Liberté et la Démocratie
INDEP-ONAFH	:	Indépendant-Onafhankelijk

Abréviations dans la numérotation des publications:

DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 ^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA:	Questions et Réponses écrites
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)
CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)
CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)
PLEN:	Séance plénière
COM:	Réunion de commission
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

Afkortingen bij de nummering van de publicaties:

DOC 53 0000/000:	Parlementair document van de 53 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)
CRABV:	Beknopt Verslag (blauwe kaft)
CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)
PLEN:	Plenum
COM:	Commissievergadering
MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes:
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.lachambre.be
courriel : publications@lachambre.be

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen:
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.dekamer.be
e-mail : publicaties@dekamer.be

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Cette modification vise à prolonger une dernière fois le délai accordé pour la mise en conformité de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur avec la législation en vigueur. Concrètement, cela signifie que les actes en question doivent être adaptés pour le 1^{er} septembre 2014 au plus tard.

Cette prolongation est dictée par le fait que, dans la pratique, un grand nombre d'associations de copropriétaires n'ont toujours pas adapté leurs statuts aux nouvelles dispositions malgré une précédente prolongation de 2 ans du délai d'adaptation. Cela est dû en partie au manque de clarté au sujet de l'interprétation de 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. Cette disposition stipule que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique. Il y a confusion quant à savoir si l'on peut en déduire que pour des modifications au règlement de copropriété autres que celles qui découlent simplement de la loi, il n'est pas non plus requis d'établir un acte authentique.

La règle de l'article 19, § 2, de la loi du 2 juin 2010 constitue une exception au régime général de l'article 577-4, § 1^{er}, du Code civil. L'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code civil dispose en effet que toute modification apportée à l'acte de base et au règlement de copropriété doit faire l'objet d'un acte authentique. Il convient toutefois de noter que la règle de l'article 19, § 2, s'applique dans le seul cadre de la coordination des statuts, à savoir de l'adaptation aux nouveaux articles 577-3 à 577-14 du Code civil. Cela signifie que si le règlement de copropriété fait l'objet d'autres adaptations qui ne découlent pas de la loi, c'est la règle générale énoncée à l'article 577-4, § 1^{er}, du Code civil qui devra être appliquée. En d'autres termes, la modification au règlement de copropriété doit être apportée au moyen d'un acte authentique.

Quand un acte authentique est requis, le défaut de passation dudit acte aura uniquement comme conséquence l'inopposabilité aux tiers, ce qui pourra être rectifié lors de la première transmission d'un lot qui suit.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Deze wijziging strekt ertoe de termijn voor het in overeenstemming brengen van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement aan de vigerende wetgeving voor een laatste maal uit te stellen. In de praktijk betekent dit dat de desbetreffende akten uiterlijk tegen 1 september 2014 moeten aangepast zijn.

Deze verlenging is ingegeven doordat uit de praktijk blijkt dat heel wat verenigingen van mede-eigendom nog steeds hun statuten niet hebben aangepast aan de nieuwe bepalingen ondanks een eerdere verlenging van de aanpassingstermijn met twee jaar. Deels heeft dit te maken met de onduidelijkheid over de interpretatie van 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. Deze bepaling stelt dat voor zover de algemene vergadering op hetzelfde of op een later tijdstip geen wijzigingen aanbrengt aan de basisakte, voor de aangepaste tekst van het reglement van mede-eigendom geen authentieke akte vereist is. Er is verwarring of hieruit mag worden afgeleid dat er voor andere wijzigingen aan het reglement van mede-eigendom dan deze die louter voortvloeien uit de wet ook geen authentieke akte vereist is.

De regel van artikel 19, § 2, van de wet van 2 juni 2010 vormt een uitzondering op het algemene regime van artikel 577-4, § 1 van het Burgerlijk Wetboek. Artikel 577-4, § 1, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt immers dat iedere wijziging aan de basisakte en het reglement van mede-eigendom het voorwerp moet uitmaken van een authentieke akte. De regel van artikel 19, § 2 geldt wel enkel in het kader van het coördineren van de statuten, dit is het aanpassen aan de nieuwe artikelen 577-3 tem 577-14 Burgerlijk Wetboek. Dit wil zeggen dat als er andere aanpassingen worden doorgevoerd aan het reglement van mede-eigendom die niet voortvloeien uit de wet, men de algemene regel van artikel 577-4, § 1 BW zal moeten toepassen, dit is de wijziging aan het reglement van mede-eigendom dient te gebeuren via authentieke akte.

Wanneer een authentieke akte vereist is, zal het niet verlijden ervan enkel de niet-tegenstelbaarheid aan derden tot gevolg hebben. Dit kan worden rechtgezet naar aanleiding van de eerstvolgende overdracht van een kavel.

Compte tenu des précisions ci-avant et de ce qui est raisonnable, une prolongation d'un an du délai d'adaptation semble dès lors suffisante pour permettre aux associations de copropriétaires de procéder à la coordination des statuts.

Gelet op de bovenstaande verduidelijking en vanuit het standpunt van de redelijkheid, lijkt een verlenging van de aanpassingstermijn met één jaar dan ook voldoende voor de verenigingen van mede-eigenaars om werk te maken van de coördinatie van de statuten.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Sonja BECQ (CD&V)
Christian BROTCORNE (cdH)
Patrick DEWAEEL (Open Vld)
Philippe GOFFIN (MR)
Mohammed JABOUR (PS)
Renaat LANDUYT (sp.a)

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

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

Art. 2

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, le mot "trente-six" est remplacé par le mot "quarante-huit".

25 juin 2013

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

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, gewijzigd bij de wet van 13 augustus 2011, wordt het woord "zesendertig" vervangen door het woord "achtenveertig".

25 juni 2013

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Sonja BECQ (CD&V)
Christian BROTCORNE (cdH)
Patrick DEWAELE (Open Vld)
Philippe GOFFIN (MR)
Mohammed JABOUR (PS)
Renaat LANDUYT (sp.a)