ST.

CONSEIL D'ETAT - RAAD VAN STATE
LEGISLATION - WETGEVING
L
- 9 -05- 1990
Vandemeulebroeke
Transmis à M.
Overgemaakt aan de H.

L. 19.384/2.

ROYAUME DE BELGIQUE.

KONINKRIJK BELGIE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice et des Classes moyennes, le 11 octobre 1989, d'une demande d'avis sur un projet de loi "relative à la copropriété forcée", et en ayant délibéré en ses séances des 6 décembre, 13 décembre 1989, 17 janvier, 7 février, 21 février et 28 février 1990, a donné le 28 février 1990 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 11 october 1989 door de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Middenstand verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet "betreffende de gedwongen medeëigendom", heeft zich daarover beraden ter vergadering van 6 december, 13 december 1989, 17 januari, 7 februari, 21 februari en 28 februari 1990, en op 28 februari 1990 het volgend advies gegeven :

OBSERVATIONS GENERALES.

I. La copropriété forcée d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis est définie dans l'article 577-3, alinéa 1er, en projet dans des termes qui ne diffèrent guère de ceux utilisés dans l'actuel article 577bis, § 9. Une telle rédaction donne à penser que les auteurs de la loi en projet auraient entendu n'envisager qu'une seule hypothèse à savoir celle prévue dans l'article 577bis, § 9 précité, ce que semble confirmer l'application à la copropriété visée à l'article 577bis, § 9, des règles énoncées dans les articles 577-3 à 577-13 en projet. Si telle n'était pas l'intention des auteurs de la loi en projet, il conviendrait de modifier la rédaction de l'article 577-3, alinéa 1er, en recourant à la notion d'appartement qui permettra de distinguer l'hypothèse envisagée dans ledit article de celle prévue dans l'article 577bis, § 9.

II. L'une des innovations de la loi en projet consiste, suivant l'exposé des motifs (p. 2) en ce que, lorsque les propriétaires indivis d'un immeuble à appartements auront exprimé, dans un acte notarié, la volonté de soumettre l'immeuble aux nouvelles règles légales et lorsque cet acte notarié comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété aura été transcrit au bureau de la conservation des hypothèques, les copropriétaires constitueront une association dotée de la personnalité juridique (article 577-5, § 1er, du projet).

.../...

Toutefois, la rédaction de l'article 577-3, alinéa 2, manque de clarté et suscite des questions quant aux différentes situations pouvant se produire.

1. La copropriété indivise d'un immeuble à appartements se réalise après l'entrée en vigueur de la loi en projet.

a. Les copropriétaires expriment la volonté d'écarter l'application des règles légales nouvelles. Il semble bien que, d'après l'article 577-3, alinéa 2, ils puissent recourir à un acte sous seing privé pour y constater et y régler la copropriété indivise d'un immeuble à appartements, ce qui a été confirmé par le fonctionnaire délégué. Dans cette hypothèse, ils ne formeraient pas une association au sens de l'article 577-5 du projet.

b. Les copropriétaires entendent bénéficier des dispositions de la loi en projet. Ils devront, dans ce cas, manifester expressément, dans un acte notarié, leur volonté de constituer une association qui sera personnalisée à partir du moment où l'acte notarié constatant leur volonté de s'associer et comprenant un acte de base et un règlement de copropriété aura été transcrit au bureau de la conservation des hypothèques.

.../...

c. Les copropriétaires d'un immeuble à appartements qui ont réglé leurs droits indivis dans un acte sous seing privé décident de rendre applicables à leur copropriété les articles 577-3 à 577-13 du projet. Ils devraient, dans ce cas, se réunir devant notaire et faire constater par celui-ci leur volonté unanime de constituer une association régie par les articles 577-3 et suivants.

d. Les copropriétaires ayant constitué entre eux une association au sens de l'article 577-5 de la loi en projet entendent y renoncer. Suivant l'exposé des motifs (p. 11), la renonciation à la personnalité juridique des copropriétaires est possible, mais à condition qu'elle soit décidée à l'unanimité des copropriétaires. L'hypothèse est d'ailleurs visée expressément dans l'article 577-12, 3°.

2. La copropriété indivise d'un immeuble à appartements existe déjà au moment de l'entrée en vigueur de la loi en projet.

a. La loi en projet ne s'y appliquera pas d'office même si la copropriété a fait l'objet d'un acte notarié (comprenant un acte de base et un règlement de copropriété) transcrit au bureau de la conservation des hypothèques. A défaut d'une manifestation de volonté constatée dans un acte notarié, la situation juridique des copropriétaires restera ce qu'elle était avant l'entrée en vigueur.

b. Les copropriétaires pourraient souhaiter bénéficier des règles légales nouvelles. Dans ce cas, ils devraient se réunir en assemblée générale et faire constater par un notaire leur volonté unanime de rendre applicables à leur copropriété les règles de la loi en projet.

Tel qu'il est commenté dans l'exposé des motifs, l'article 9 pourrait donner à entendre que l'entrée en vigueur de la loi nouvelle aura pour effet de greffer une association des copropriétaires sur toute indivision existante ayant pour objet un immeuble correspondant à la description donnée par l'article 577-3, alinéa 1er, et dont les statuts auraient été transcrits, sans que la volonté unanime de constituer une association eût été expressément constatée. Pareille solution serait évidemment incompatible avec la liberté d'association garantie par l'article 20 de la Constitution.

Il se recommande, dès lors, de revoir la rédaction des articles 577-3, alinéa 2, et 577-4, § 1er, en précisant clairement dans le premier de ces articles que la volonté de créer une association soit clairement manifestée, et de prévoir une disposition transitoire pour régler le statut des copropriétaires d'immeubles à appartements qui existaient avant l'entrée en vigueur de la loi en projet.

.../...

III. Suivant l'exposé des motifs :

> "... rien n'empêche la création de ce que l'on pourrait appeler des "organes-relais", notamment des conseils ou comités de gérance. Ces organes, dans l'esprit du projet, ne pourraient être conçus que comme des émanations de l'assemblée générale"(1).

Il serait préférable que la loi autorise la création d'un conseil de gérance et fixe les limites de sa compétence (2).

IV. Une autre innovation essentielle, suivant l'exposé des motifs (p. 2), est "l'opposabilité des actes qui constituent ce que l'on pourrait appeler la "charte" de la copropriété : actes de base, règlements, etc ...".

L'article 577-10 de la loi en projet règle la publicité de ces actes. Suivant cette disposition, le dépôt du règlement d'ordre intérieur au domicile du syndic et les mises à jour de ce règlement par le syndic en assurent l'opposabilité aux tiers (paragraphe 1er de l'article 577-10). De même, l'inscription des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires dans un registre déposé au domicile du syndic "assure l'opposabilité aux tiers de ces décisions" (paragraphe 2 du même article).

.../...

(1) Dans le texte français, il est question des "organes-relais, notamment des conseils ou comités de gérance". Dans le texte néerlandais, il est uniquement question de "tussenorganen".

(2) La loi française du 10 juillet 1965 fait mention de ce qu'elle appelle le "conseil syndical" en deux de ses articles, le 17 et le 21. Aux termes de l'article 21, alinéa 1er, le conseil syndical a pour mission "d'assister le syndic et de contrôler sa gestion".

Dans le commentaire consacré à cet article dans l'exposé des motifs (p. 18), cette publicité considérée comme minimale doit permettre à tout tiers intéressé d'agir en justice "contre quiconque violerait une disposition des statuts (acte de base ou règlement de copropriété) ou du règlement d'ordre intérieur ou agirait à l'encontre d'une décision de l'assemblée générale".

On examinera successivement la publicité donnée à l'acte de base et au règlement de copropriété, au règlement d'ordre intérieur et aux décisions de l'assemblée des copropriétaires.

L'acte de base et le règlement de copropriété doivent, suivant l'article 577-4 de la loi en projet, être établis par acte notarié et transcrits au bureau de la conservation des hypothèques (cette transcription étant l'une des conditions requises pour que l'assemblée des copropriétaires soit dotée de la personnalité juridique). Dès lors, toute modification de l'acte de base ou du règlement de copropriété décidée par l'assemblée des copropriétaires aux majorités requises n'est opposable aux tiers que si la décision modificative est transcrite au bureau de la conservation des hypothèques. L'inscription de ces décisions dans le registre déposé au domicile du syndic ne suffirait pas pour assurer leur publicité. Contrairement à l'opinion du fonctionnaire délégué, il ne peut se déduire de l'article 5 du projet que le conservateur des hypothèques serait autorisé à transcrire les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires actées au registre précité. Pour pouvoir être transcrites au bureau de la conservation des hypothèques, ces décisions devraient être prises en présence d'un notaire ou être consignées dans un acte sous seing privé déposé chez un notaire.

Les décisions de l'assemblée générale autres que celles qui modifieraient l'acte de base et le règlement de copropriété ne peuvent pas davantage être opposables aux tiers par leur seule inscription dans le registre déposé chez le syndic. Une décision de l'assemblée portant sur des travaux de réparation ou d'aménagement à faire aux parties communes de l'immeuble ne pourrait être invoquée à l'égard de l'acquéreur d'un appartement que si elle a été portée à sa connaissance au cours des pourparlers préalables à la passation de l'acte ou s'il devait en avoir connaissance grâce aux informations qu'il était tenu de recueillir. Et de même, l'assemblée des copropriétaires ne peut invoquer l'une de ses décisions à l'égard d'un tiers quelconque, même si elle a été inscrite dans le registre précité, que si ce tiers en a reçu connaissance ou s'il est tenu de la connaître en raison des obligations qui sont les siennes en vertu du droit commun.

Le règlement d'ordre intérieur dont la publicité et l'opposabilité aux tiers est assurée, suivant l'article 577-10, § 1er, précité par son dépôt au domicile du syndic appelle une critique semblable. En effet, ce dépôt est insuffisant pour assurer une publicité minimale. Il faut que le règlement d'ordre intérieur soit communiqué à l'acquéreur d'un appartement, au moment de l'acquisition ou au locataire, lors de la conclusion du contrat de bail, c'est-à-dire à tout occupant de l'immeuble comme le prévoit d'ailleurs l'article 577-4, § 2, alinéa 2, en projet. Si le règlement d'ordre intérieur contient des dispositions concernant des tiers qui ne sont pas occupants de l'immeu-

.../...

ble à un titre quelconque, par exemple des fournisseurs ou des visiteurs, ces dispositions ne peuvent leur être opposées que si elles ont été portées à leur connaissance par un affichage approprié dans celles des parties communes de l'immeuble qui leur sont accessibles.

D'ailleurs, l'article 577-10, §§ 1er et 2, de la loi en projet, dans la mesure où il règle l'opposabilité aux tiers des actes précités n'a plus de raison d'être à la suite de l'observation particulière faite ci-dessous au sujet de l'article 577-10, § 3. En effet, suivant l'exposé des motifs (p. 18), l'action que tout tiers intéressé pourrait intenter contre quiconque violerait le règlement d'ordre intérieur ou les décisions de l'assemblée générale "suppose que les dispositions des statuts et du règlement d'ordre intérieur de même que les décisions de l'assemblée générale fassent l'objet d'une forme de publicité et que, par ce moyen, soit instauré un système d'opposabilité ...". Or, la conclusion de l'observation faite sous l'article 577-10, § 3, est que l'action en justice doit être limitée à ceux qui occupent l'immeuble en copropriété, en vertu d'un droit prévu dans une convention, et qui ont donc reçu connaissance du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale ou tout au moins de celles qui les concernent.

Par conséquent, l'article 577-10, §§ 1er et 2, s'ils peuvent prescrire le dépôt du règlement d'ordre intérieur chez le syndic et l'inscription des décisions de l'assemblée générale dans un registre déposé chez le même syndic ne peuvent pas faire de ce dépôt et de cette inscription une mesure de publicité ayant pour effet de rendre les actes ainsi déposés ou inscrits, opposables aux tiers.

V. Suivant l'article 577-9, § 2, alinéa 3 :

"Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge afin qu'il se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise. Le juge statue en équité".

Cette disposition, dont le commentaire dans l'exposé des motifs est très succinct, est critiquable non seulement en ce qu'à défaut des distinctions nécessaires, elle autorise le juge compétent à prendre toute décision quel qu'en soit l'objet, mais surtout en ce qu'elle transpose à l'hypothèse envisagée dans la disposition en projet, une théorie - l'abus de minorité - qui a été conçue pour régir une hypothèse différente qui est celle de l'assemblée générale d'une société commerciale. En effet, une société commerciale possède un patrimoine pour lui permettre de réaliser son objet social. Si, à la suite d'un abus d'une minorité, le juge est appelé à se substituer à l'assemblée générale, sa décision prise à l'encontre de la société pourrait affecter l'avoir social sans porter atteinte au patrimoine de chacun des associés. Au contraire, la personne morale que constitue l'assemblée générale des copropriétaires n'a, suivant l'article 577-5, § 3, en projet, d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet; l'immeuble en copropriété en est exclu et les membres de l'assemblée générale restent propriétaires des quotes-parts de copropriété. Dès lors, la décision du juge qui, suivant la disposition en projet, se substituerait à l'assemblée générale, imposera ou pourrait imposer des restrictions aux droits individuels des copro-

priétaires. En combinant la copropriété avec un régime sociétaire, les auteurs du projet ont, à tort, transféré à la personne morale créée en vertu de l'article 577-5, des compétences qui sont restées celles des copropriétaires.

Cette disposition doit, dès lors, être omise.

VI. S'il peut être renoncé au nouveau régime juridique de la copropriété forcée, en revanche, lorsque les copropriétaires ont manifesté la volonté de rendre le nouveau régime applicable à leur copropriété, ils ne peuvent pas adopter certaines des dispositions de la loi en projet ou en écarter d'autres. En effet, à quelques rares exceptions près, les dispositions en projet sont impératives, ce que confirme l'exposé des motifs (p. 6) suivant lequel :

> "... En cas de litige, le juge a le droit de décider que les règles contenues dans le chapitre IV s'appliqueront, lors même qu'une volonté expresse de soustraire l'immeuble bâti ou le groupe d'immeubles bâtis à ces règles (celles de la loi en projet) aurait été émise ...".

L'article 577-11 qui détermine, en cas de mutation d'un lot, les dépenses que le nouveau propriétaire doit supporter, est une disposition impérative, malgré les mots "sans préjudice de dispositions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette" qui figurent dans la phrase introductive dudit article. Ces mots doivent être compris comme signifiant que le vendeur et l'acquéreur pourraient convenir entre eux, par une stipulation de

.../...

l'acte de vente que tout ou partie des dépenses énumérées dans ledit article seront supportées par le vendeur sans que cette stipulation soit opposable à l'assemblée des co-propriétaires.

EXAMEN DU PROJET.

Intitulé.

L'intitulé serait mieux rédigé comme suit :

"Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété".

Dispositif.

Il est proposé de diviser l'actuel chapitre III intitulé "De la copropriété" du livre II, titre II, du Code civil en deux sections : une section première intitulée "De la copropriété ordinaire" et qui comprendrait de l'article 577bis, § 1er à § 8, devenant l'article 577-2, et une section deux intitulée "De la copropriété forcée".

Article 1er.

Paragraphe 1er.

L'article 1er, § 1er, serait mieux rédigé comme suit :

"Article 1er. § 1er. Il est inséré dans le Code civil, au livre II, titre II, chapitre III, une section première intitulée "De la copropriété ordinaire" comprenant l'article 577bis inséré par la loi du 8 juillet 1924 revisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, qui en devient l'article 577-2".

Article 2.

Le texte suivant est proposé pour la phrase liminaire :

"Art. 2. Il est inséré dans le même code une section II intitulée "De la copropriété forcée" comprenant les articles 577-3 à 577-..." (1).

Il en résulte que la mention du chapitre IV est supprimée, que la section I - Dispositions générales devient la sous-section première - Dispositions générales.

Il en sera de même pour la suite du texte.

.../...

(1) En raison des observations générales et particulières, la numérotation actuelle de la loi en projet pourrait devoir être modifiée.

Article 577-3.

Cet article doit être revu pour tenir compte de l'observation générale II.

Article 577-4.

La numérotation par 1°, 2° et 3° des trois alinéas du paragraphe 1er est à supprimer, mais il conviendrait de numéroter de cette façon les quatres tirets de l'énumération de l'alinéa 3.

Au paragraphe 2, l'alinéa 2 est à reporter à l'article 577-10 qui traite de la publicité du règlement d'ordre intérieur.

Sous-section II. - Personnalité juridique de l'association des copropriétaires.

Les observations qui seront faites à propos des dispositions de cette section le seront sous réserve de l'observation générale II relative à la question de la personnalité juridique.

Article 577-5.

Les mentions 1° et 2° sont à remplacer par les mentions § 1er et § 2.

Au 1°, devenant le § 1er, les deux tirets sont à remplacer par 1° et 2°.

Au premier tiret, devenant le 1°, il y a lieu de remplacer les mots "l'acte notarié" par "l'acte authentique".

Le 2°, devenant le § 2, serait mieux rédigé comme suit :

"§ 2. L'association des copropriétaires assure la conservation et l'administration de l'immeuble ou groupe d'immeubles bâtis. Elle ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de sa mission".

Sous-section III. - Administration de l'immeuble divisé.

L'intitulé "Administration de l'immeuble divisé" doit être remplacé par l'intitulé "Administration de l'immeuble en copropriété forcée" (ou "Administration de l'immeuble indivis").

Article 577-6.

Paragraphe 1er.

L'alinéa 2 ne vise qu'une partie des hypothèses qui peuvent se présenter. Il est, dès lors, préférable de laisser au droit commun le règlement de ces différentes hypothèses.

L'alinéa 2 doit donc être omis.

.../...

Paragraphe 2.

Le paragraphe 2 de l'article 577-6 en projet pourrait donner à penser que le règlement de copropriété pourrait autoriser l'assemblée à délibérer valablement même si moins de la moitié des copropriétaires possédant moins de la moitié des quotes-parts étaient présents. Il résulte des explications du fonctionnaire délégué que le règlement de copropriété pourrait imposer des conditions plus sévères mais non des conditions moins sévères que celles de la loi en projet.

Le texte doit être précisé sur ce point.

Paragraphe 3.

Il y a lieu de remplacer le mot "égal" par le mot "correspondant".

Paragraphe 4.

Il y a lieu d'ajouter les mots "d'un copropriétaire" à la fin de l'alinéa 3, puisque le syndic est, selon l'article 577-8, § 1er, en projet, le mandataire de l'assemblée des copropriétaires.

.../...

Article 577-7.

Paragraphe 1er.

Il convient de remplacer l'énumération en a) et b) par 1° et 2° et de remplacer les tirets par a), b), c) ... .

Tel qu'il est rédigé, le littera a), deuxième tiret, devenant 1° b), ce texte vise d'une part les travaux affectant les parties communes qui devraient être décidés par la majorité des trois quarts des voix et, d'autre part, les travaux qui peuvent être décidés par le syndic.

Ce texte omet une troisième hypothèse qui est celle des travaux pouvant être décidés par l'assemblée des copropriétaires à la majorité simple. Il convient que cette troisième hypothèse soit mentionnée dans le texte et que la catégorie des travaux pour lesquels une majorité des trois quarts des voix est exigée soit mieux définie. La précision fournie dans l'exposé des motifs (p. 12) suivant laquelle ces travaux seraient "les travaux ou acquisitions utiles visant d'une manière générale à améliorer l'immeuble ou ses équipements communs ou à en accroître le rendement" sont trop vagues et les quelques exemples qui sont donnés ne suffisent pas à préciser les travaux pour l'exécution desquels une majorité des trois quarts des voix est requise.

Au littera a), troisième tiret, devenant 1° c), il conviendrait de préciser quelle est la nature des "biens communs nouveaux" acquis sur une décision prise à la majorité des trois quarts des voix. Il semble que les biens

.../...

visés sont des biens immobiliers. Dans ce cas, il vaudrait mieux le préciser dans le texte. La même observation vaut pour le quatrième tiret, devenant d), dans la mesure où il vise des "choses communes".

Si les biens visés aux troisième et quatrième tirets sont des biens immobiliers, le système conçu par les auteurs du projet prête à critique en ce qu'une majorité qualifiée pourra décider d'acquérir, d'aliéner ou de vendre des biens appartenant en indivision aux copropriétaires. Il résulte, en effet, de l'article 577-5, 2° (devenant § 2), que les biens immobiliers qui seraient acquis par une décision de l'assemblée générale ne pourraient pas appartenir à l'association des copropriétaires, mais seraient la propriété indivise des copropriétaires.

Si on peut accepter que les actionnaires minoritaires soient liés par les décisions de l'assemblée générale relatives au patrimoine de la société, on ne peut admettre que des copropriétaires soient, quant à leurs droits immobiliers propres, liés par des décisions de l'assemblée générale à une majorité spéciale.

Il va de soi que le texte n'appelle de critiques que s'il s'agit bien de biens immeubles, à l'exclusion des biens mobiliers.

Les troisième et quatrième tirets doivent être omis.

Paragraphe 2.

L'alinéa 2 serait mieux rédigé comme suit :

.../...

"Sans préjudice des actions exercées contre le copropriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont ... (la suite comme au projet)".

Paragraphe 3, alinéa 2.

Cette disposition appelle les mêmes observations que celles qui ont été faites sous le § 1er, 1°, c) et d).

L'alinéa 2 doit être omis.

Article 577-8.

Paragraphe 1er, alinéa 1er.

Le syndic sera le plus souvent désigné par le promoteur. Il conviendrait, dès lors, de soumettre sa désignation à la ratification de la première assemblée générale comme le fait la loi française du 10 juillet 1965.

Paragraphe 1er, alinéa 2.

Cet alinéa trouverait mieux sa place dans le paragraphe 3 qui énumère les pouvoirs du syndic.

.../...

Paragraphe 2.

Le texte néerlandais du paragraphe 2, alinéa 2, devrait être rédigé en tenant compte de la proposition qui a été faite dans la version néerlandaise du présent avis.

Au paragraphe 2, alinéa 4, les mots "du présent paragraphe" sont superflus et doivent être omis.

Paragraphe 3.

Mieux vaut remplacer les tirets par 1°, 2°, 3° ... .

Le premier tiret, devenant 1°, serait mieux rédigé comme suit :

"1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;".

Le quatrième tiret, devenant 4°, serait mieux rédigé comme suit :

"4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;".

Le cinquième tiret, devenant 5°, serait mieux rédigé comme suit :

"5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;".

Un 6° doit être inséré reproduisant l'article 577-8, § 1er, alinéa 2, qui concerne la représentation des copropriétaires par le syndic.

.../...

Paragraphe 5.

L'alinéa 1er serait mieux rédigé comme suit :

"§ 5. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge de paix peut désigner un administrateur provisoire pour la durée qu'il détermine, sur requête de tout intéressé".

A l'alinéa 2, il y a lieu d'omettre le mot "défaillant".

A l'alinéa 3, on peut se demander pourquoi le droit de demander la convocation de l'assemblée n'est prévu que dans une seule hypothèse. Il pourrait se faire qu'une réunion de l'assemblée des copropriétaires, en dehors des conditions prévues par le règlement de copropriété soit nécessaire ou utile. L'assemblée générale devrait pouvoir être convoquée chaque fois que le souhaitent un nombre déterminé de copropriétaires, par exemple, ceux qui détiennent un cinquième des quotes-parts de copropriété.

Si l'intention du Gouvernement est de ne pas limiter la convocation de l'assemblée générale par un certain nombre de copropriétaires à la seule hypothèse de la défaillance du syndic, cette disposition trouverait mieux sa place dans l'article 577-6 qui est relatif à l'assemblée générale des copropriétaires. Il faudrait préciser que, dans l'hypothèse de la défaillance du syndic, ce sont les copropriétaires qui prendraient l'initiative de convoquer l'assemblée des copropriétaires.

.../...

Article 577-9.

Paragraphe 2, alinéa 2.

Cet alinéa prévoit que l'action en annulation visée à l'alinéa 1er doit être intentée dans le mois de la décision. Ce délai est particulièrement court si on tient compte que la date de la décision pourrait ne pas être connue immédiatement de celui qui souhaiterait intenter l'action et de ce que le registre dans lequel sont consignées les décisions de l'assemblée générale pourrait ne pas être tenu à jour régulièrement par le syndic.

Paragraphe 2, alinéa 3.

Il y a lieu de se référer à l'observation générale V.

Paragraphe 3.

En raison de l'observation faite sous l'article 577-8, § 5, alinéa 3, il y a lieu d'omettre cette disposition.

Paragraphe 4, alinéa 1er.

Les mots "tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge de paix à accomplir seul certains actes ..." appellent la même observation que celle faite sous le paragraphe 2, alinéa 3, du même article (voyez observation générale V).

.../...

L'alinéa 2 serait mieux rédigé comme suit :

"Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, à condition que ces travaux ne portent pas atteinte aux droits des autres copropriétaires".

Paragraphe 5.

Dans le texte français, les mots "du présent article" sont superflus et doivent être omis.

Il convient de revoir la rédaction du paragraphe 5 en fonction des remarques formulées au sujet du paragraphe 2, alinéa 3, et des paragraphes 4 et 5.

Article 577-10.

Il y a lieu de se référer à l'observation générale V.

Paragraphe 1er, alinéa 1er.

Dans le texte français, les mots "s'il existe" doivent être supprimés.

Le texte néerlandais doit être rédigé comme il est proposé dans la version néerlandaise du présent avis.

.../...

La première phrase serait mieux rédigée comme suit :

"§ 1er. Dans le mois de sa rédaction, le syndic dépose à son domicile ou à son siège social, le règlement d'ordre intérieur. Si le syndic ... (la suite comme au projet)".

Paragraphe 1er, alinéa 2.

Le texte néerlandais devrait être rédigé comme il est proposé dans la version néerlandaise du présent avis.

Paragraphe 3.

Suivant l'article 577-10, § 3 :

> "Tout intéressé peut agir directement contre quiconque violerait une disposition des statuts ou du règlement d'ordre intérieur ou enfreindrait une décision de l'assemblée générale".

Dans l'exposé des motifs (p. 18), cette disposition est justifiée comme suit :

> "Cette disposition est, de l'avis du Gouvernement, de nature à tarir une série de controverses dont la jurisprudence se fait l'écho. Il s'en déduit, par exemple, que le simple locataire d'un étage ou d'un appartement qui aurait à se plaindre de la violation d'une des dispositions susdites est en droit d'agir directement contre l'auteur de cette violation, que ce dernier soit lui-même propriétaire d'un étage ou d'un appartement, usufruitier, usager, voire locataire. A l'inverse, pour prendre un autre exemple, le propriétaire d'un appartement pourrait agir directement contre le locataire d'un bien privatif voisin qui violerait une décision de l'assemblée générale, valablement prise.

On notera que la disposition du paragraphe 3 précise que l'action pourra être intentée par tout intéressé. Cela signifie par exemple qu'un particulier, voisin de l'immeuble divisé, pourrait agir directement contre tout occupant violant une disposition du règlement de copropriété.

Bien entendu, un tel système suppose que les dispositions des statuts et du règlement d'ordre intérieur, de même que les décisions de l'assemblée générale, fassent l'objet d'une forme de publicité et que, par ce moyen, soit instauré un système d'opposabilité permettant d'éviter que l'auteur de la violation puisse échapper à condamnation, au motif que la règle qu'on lui reprocherait d'avoir violé ne s'imposait pas à lui".

On n'aperçoit pas la raison pour laquelle le paragraphe 3 accorde de manière générale un droit d'action à tout intéressé contre quiconque violerait une disposition des statuts ou du règlement d'ordre intérieur, ou enfreindrait une décision de l'assemblée générale.

On peut admettre qu'un locataire d'un appartement ou d'un étage de l'immeuble puisse agir contre le propriétaire lorsque celui-ci ne respecte pas une décision de l'assemblée des copropriétaires ou une disposition du règlement d'ordre intérieur ou, inversement, que l'assemblée des copropriétaires puisse introduire une action en indemnisation contre un locataire qui, ayant reçu connaissance des textes précités, ne s'y conforme pas ou encore qu'un locataire puisse agir contre un autre locataire de l'immeuble en se fondant sur l'un de ces textes.

.../...

En revanche, on conçoit mal qu'un propriétaire d'un immeuble voisin puisse, en invoquant le règlement d'ordre intérieur, agir contre un copropriétaire ou plusieurs d'entre eux. Le règlement d'ordre intérieur ainsi que les décisions de l'assemblée des copropriétaires s'appliquent à ceux qui, en vertu d'un droit réel ou personnel, occupent l'immeuble en copropriété. Ils ne s'appliquent pas aux propriétaires ou locataires d'immeubles voisins. L'action en justice que ceux-ci intenteraient ne pourrait être fondée que sur le droit commun (responsabilité extra-contractuelle; théorie des troubles du voisinage).

Il s'ensuit que l'article 577-10, § 3, en projet doit être fondamentalement revu en limitant l'action en justice à ceux qui occupent l'immeuble en copropriété, en vertu d'un droit prévu dans une convention.

Paragraphe 4.

Le droit commun sur la responsabilité s'appliquant éventuellement, cette disposition est à omettre.

.../...

Article 577-11.

Il y a lieu de remplacer les tirets par 1°, 2°, 3°.

Dans la phrase introductive du texte français, il faut, pour assurer la concordance avec le texte néerlandais, écrire : ", et sans préjudice de conventions contraires ...".

Le texte néerlandais du premier tiret et du deuxième tiret, devenant les 1° et 2°, devrait être rédigé comme il est proposé dans la version néerlandaise du présent avis.

Article 577-12.

Paragraphe 1er.

Il convient d'écrire en français "§ 1er" et d'omettre le numérotage des alinéas.

Il semble que les auteurs du projet, dans les 3° et 4° devenant les alinéas 3 et 4, ont confondu deux choses, à savoir la cessation de l'indivision et la dissolution de l'association qui en est la conséquence.

Si l'indivision prend fin, elle entraînera nécessairement la dissolution de l'association, mais l'inverse n'est pas vrai. Si l'association est dissoute, que ce soit par une décision unanime des copropriétaires ou à la demande d'un copropriétaire ou d'un tiers, l'association sera dissoute, mais l'indivision subsistera.

Il convient de revoir le texte de ces deux alinéas.

.../...

Enfin, au 4° devenant l'alinéa 4, il faut remplacer les mots "d'un motif valable" par les mots "d'un juste motif".

Paragraphe 2.

Le § 2 devrait être remanié en conséquence des modifications de rédaction qu'appelle le paragraphe 1er de l'article 577-12.

Cette disposition doit figurer dans la loi hypothécaire, plutôt que dans le Code civil, d'autant plus que les inscriptions marginales sont prévues dans l'article 4 du projet modifiant l'article 34 de la loi hypothécaire précitée.

Article 577-13.

On écrira en français "§ 1er".

Paragraphe 1er.

A l'alinéa 2 du texte français, il y a lieu d'écrire : "Toutes les pièces émanant d'une association ...".

Paragraphe 2.

Le § 2 serait mieux rédigé comme suit :

"§ 2. Sauf s'il en est disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association".

Paragraphe 3.

Le paragraphe 3 appelle l'observation faite antérieurement à savoir que la décision des copropriétaires de dissoudre l'association n'entraîne pas la fin de l'indivision.

Dès lors, cette disposition doit être omise.

Paragraphe 4.

Les mots "Sans préjudice des dispositions qui suivent" étant superflus, doivent être omis.

Paragraphe 5.

Il y a lieu de remplacer les tirets par 1° et 2°.

Paragraphe 6.

A la fin, il y a lieu d'écrire : "... prévue au paragraphe 5".

D'autre part, cette disposition devrait être précisée en s'inspirant du texte de l'article 194 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales qui fait les distinctions nécessaires.

.../...

Article 3.

L'usage recommande de rappeler pour les articles spécialement visés les modifications qu'ils ont déjà subies. Il convient d'ajouter après l'intitulé de la loi "..., modifié par la loi du 8 juillet 1924,".

Article 4.

La phrase liminaire devrait être rédigée comme suit :

"Art.4. Dans l'article 84 de la même loi, modifié par les lois du 10 octobre 1913 et du 10 octobre 1967, l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 1er et 2 :".

Dans l'alinéa en projet mieux vaudrait remplacer les tirets par 1°, 2°, 3° ... .

Le texte néerlandais du premier, du deuxième et du troisième tiret, devenant les 1°, 2° et 3°, devrait être rédigé en tenant compte de la proposition qui est faite dans la version néerlandaise du présent avis.

Article 5.

Dans le texte français, le premier mot de l'alinéa en projet doit être écrit avec une lettre majuscule.

.../...

Article 7.

La phrase liminaire devrait être rédigée comme suit :

"Art. 7. L'article 591 du Code judiciaire, modifié par les lois du 28 décembre 1967, du 15 juillet 1970, du 1er avril 1976, du 14 juillet 1976, du 10 janvier 1977, du 31 mars 1987, du 29 août 1988 et par le décret du Conseil régional wallon du 11 octobre 1985, est complété comme suit :

"2°bis ...".

Article 8.

L'article 8 serait mieux rédigé comme suit :

"Art. 8. L'article 594 du même code, modifié par les lois du 24 juin 1970, du 15 juillet 1970, du 12 mai 1971, du 7 mai 1973, du 14 juillet 1976, du 1er août 1985 et par l'arrêté royal du 17 octobre 1986" est complété comme suit :

"21° ...".

Articles 9 et 10.

Pour les raisons exposées dans l'observation générale II, il convient d'omettre l'article 9 et, par voie de conséquence, l'article 10. L'article 9 doit être remplacé par une disposition transitoire suivant laquelle la loi en projet ne s'appliquera aux copropriétés forcées antérieures à ladite loi que lorsque les copropriétaires auront décidé cette application à l'unanimité.

.../...

Article 11.

A l'alinéa 1er, il conviendrait d'ajouter les mots "d'un ou de plusieurs copropriétaires" entre les mots "mandataires" et les mots "avant l'entrée en vigueur ...".

L'alinéa 2 serait mieux rédigé comme suit :

"Passé le délai de six mois suivant l'entrée en vigueur de la loi, les syndics ne seront plus admis à voter en qualité de mandataire".

ALGEMENE OPMERKINGEN.

I. De gedwongen medeëigendom van een gebouw of van een groep van gebouwen wordt in het ontworpen artikel 577-3, eerste lid, gedefinieerd in bewoordingen die nauwelijks verschillen van die welke zijn gebruikt in het huidige artikel 577bis, § 9. Zo'n redactie geeft te denken dat de stellers van de ontworpen wet de bedoeling hebben gehad om slechts één enkel geval in overweging te nemen, namelijk het geval bepaald in het genoemde artikel 577bis, § 9, wat lijkt te worden bevestigd door de toepassing op de medeëigendom bedoeld in artikel 577bis, § 9, van de voorschriften uitgevaardigd in de ontworpen artikelen 577-3 tot 577-13. Als dat niet de bedoeling is van de stellers van het wetsontwerp, zou de redactie van artikel 577-3, eerste lid, moeten worden gewijzigd door gebruik te maken van het begrip "appartement", waardoor het mogelijk zal zijn om een onderscheid te maken tussen het geval waarin het genoemde artikel voorziet en het geval bepaald in artikel 577bis, § 9.

II. Een van de nieuwigheden van de ontworpen wet bestaat volgens de memorie van toelichting (blz. 2) hierin dat wanneer de onverdeelde eigenaars van een flatgebouw in een notariële akte de wil te kennen zullen hebben gegeven de nieuwe wettelijke voorschriften toepasselijk te verklaren op het gebouw en wanneer die notariële akte, bestaande uit de basisakte en het reglement van medeëigendom, is overgeschreven op het kantoor van bewaring der hypotheken, de medeëigenaars een vereniging met rechtspersoonlijkheid vormen (artikel 577-5, § 1, van het ontwerp).

.../...

De redactie van artikel 577-3, tweede lid, is evenwel niet erg duidelijk en roept vragen op omtrent de verschillende toestanden die zich kunnen voordoen.

1. De onverdeelde medeëigendom van een flatgebouw komt tot stand na de inwerkingtreding van de ontworpen wet.

a. De medeëigenaars geven de wil te kennen de nieuwe wettelijke voorschriften niet toe te passen. Het lijkt wel zo te zijn dat ze volgens artikel 577-3, tweede lid, gebruik kunnen maken van een onderhandse akte om daarin de onverdeelde medeëigendom van een flatgebouw vast te stellen en te regelen, wat door de gemachtigde ambtenaar is bevestigd. In dat geval vormen ze geen vereniging in de zin van artikel 577-5 van het ontwerp.

b. De medeëigenaars willen dat de bepalingen van de ontworpen wet op hen van toepassing zijn. In dat geval moeten zij in een notariële akte uitdrukkelijk de wil te kennen geven een vereniging op te richten die rechtspersoonlijkheid zal krijgen vanaf het ogenblik dat de notariële akte, waarin hun wil om zich te verenigen wordt vastgesteld en die bestaat uit een basisakte en een reglement van medeëigendom, is overgeschreven op het hypotheekkantoor.

c. De medeëigenaars van een flatgebouw die hun onverdeelde rechten in een onderhandse akte hebben geregeld, besluiten de artikelen 577-3 tot 577-13 van het ontwerp toepasselijk te verklaren op hun medeëigendom. In dat geval moeten ze bij een notaris samenkomen en deze hun unanieme

wil laten vaststellen om een vereniging op te richten die is geregeld bij de artikelen 577-3 en volgende.

d. De medeëigenaars die onderling een vereniging hebben opgericht in de zin van artikel 577-5 van de ontworpen wet, willen ervan afzien. Volgens de memorie van toelichting (blz. 10) is het voor de medeëigenaars mogelijk om van de rechtspersoonlijkheid af te zien, maar wel op voorwaarde dat daartoe wordt besloten met eenparigheid van stemmen van de medeëigenaars. In dat geval wordt trouwens uitdrukkelijk voorzien in artikel 577-12, 3°.

2. De onverdeelde medeëigendom van een flatgebouw bestaat reeds op het ogenblik van de inwerkingtreding van de ontworpen wet.

a. De ontworpen wet is er niet ambtshalve op van toepassing, zelfs als voor de medeëigendom een notariële akte is opgemaakt (bestaande uit een basisakte en een reglement van medeëigendom) die is overgeschreven op het hypotheekkantoor. Bij gebrek aan een wilsuiting die in een notariële akte is vastgesteld, blijft de rechtstoestand van de medeëigenaars zoals ze vóór de inwerkingtreding was.

b. De medeëigenaars zouden kunnen wensen onder toepassing te vallen van de nieuwe wettelijke voorschriften. In dat geval moeten zij in algemene vergadering bijeenkomen en hun unanieme wil om de voorschriften van de ontworpen wet toepasselijk te verklaren op hun medeëigendom, door een notaris laten vaststellen.

.../...

Zoals artikel 9 in de memorie van toelichting is gecommentarieerd, zou het te denken kunnen geven dat de inwerkingtreding van de nieuwe wet tot gevolg zal hebben dat elke bestaande onverdeeldheid met als onderwerp een gebouw dat aan de beschrijving beantwoordt die in artikel 577-3, eerste lid, wordt gegeven en waarvan de statuten zijn overgeschreven, een vereniging van medeëigenaars krijgt, zonder dat de unanieme wil om een vereniging op te richten uitdrukkelijk is vastgesteld.

Bijgevolg verdient het aanbeveling om de redactie van de artikelen 577-3, tweede lid, en 577-4, § 1, te herzien door in het eerstgenoemde artikel duidelijk te bepalen dat de wil om een vereniging op te richten duidelijk te kennen gegeven moet zijn en om te voorzien in een overgangsbepaling tot regeling van het statuut van de medeëigenaars van flatgebouwen die vóór de inwerkingtreding van de ontworpen wet bestonden.

III. Volgens de memorie van toelichting :

> "... (belet) niets de oprichting van "tussenorganen". Naar de geest van het ontwerp van wet, kunnen dergelijke organen slechts worden beschouwd als uitvloeisels van de algemene vergadering" (1).

(1) In de Franse tekst is er sprake van "des organes-relais, notamment des conseils ou comités de gérance". In de Nederlandse tekst is er alleen sprake van "tussenorganen".

Het zou beter zijn dat bij de wet machtiging wordt verleend om zo'n tussenorgaan op te richten en dat de bevoegdheid ervan wordt afgebakend (1).

IV. Een andere essentiële nieuwigheid bestaat volgens de memorie van toelichting (blz. 2) in "de tegenstelbaarheid van de akten die als het ware het "handvest" van de medeëigendom vormen, met name de basisakte, het huishoudelijk reglement, enz.".

Artikel 577-10 van de ontworpen wet regelt de openbaarheid van die akten. Volgens die bepaling wordt er door de neerlegging van het huishoudelijk reglement in de woonplaats van de bestuurder en door de bijwerkingen van dat reglement door de bestuurder, voor gezorgd dat het aan derden kan worden tegengeworpen (paragraaf 1 van artikel 577-10). Evenzo wordt er door de inschrijving van de beslissingen van de algemene vergadering van medeëigenaars in een register dat in de woonplaats van de bestuurder berust, voor gezorgd dat "diezelfde beslissingen aan derden (kunnen) worden tegengeworpen" (paragraaf 2 van hetzelfde artikel).

In het commentaar dat in de memorie van toelichting (blz. 18) aan dat artikel is gewijd, moet die vorm van

---

(1) In de Franse wet van 10 juli 1965 is er in twee artikelen, de artikelen 17 en 21, sprake van de "conseil syndical". Luidens artikel 21, eerste lid, heeft die raad als opdracht "d'assister le syndic et de contrôler sa gestion".

openbaarmaking, die als een minimum wordt beschouwd, elke belanghebbende derde in staat stellen in rechte op te treden "tegen een ieder die een bepaling van de statuten (basisakte of reglement van medeëigendom) of van het huishoudelijk reglement schendt, of die handelt in strijd met een beslissing van de algemene vergadering".

We zullen achtereenvolgens bekijken welke openbaarheid wordt gegeven aan de basisakte en aan het reglement van medeëigendom, aan het huishoudelijk reglement en aan de beslissingen van de vergadering van medeëigenaars.

De basisakte en het reglement van medeëigendom moeten volgens artikel 577-4 van de ontworpen wet bij een notariële akte worden vastgelegd en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor (dat overschrijven is een van de voorwaarden wil de vergadering van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid krijgen). Bijgevolg kan een wijziging van de basisakte of van het reglement van medeëigendom, waartoe door de vergadering van medeëigenaars is besloten met de vereiste meerderheid, eerst aan derden worden tegengeworpen indien de wijzigingsbeslissing op het hypotheekkantoor wordt overgeschreven. Het inschrijven van die beslissingen in het register dat in de woonplaats van de bestuurder berust, zal niet voldoende zijn om voor de openbaarheid ervan te zorgen. In tegenstelling tot de opvatting van de gemachtigde ambtenaar, kan uit artikel 5 van het ontwerp niet worden afgeleid dat de hypotheekbewaarder gemachtigd zou zijn om de beslissingen van de algemene vergadering van medeëigenaars die in het bovenvermelde register zijn opgetekend, over te schrijven. Om op het hypotheekkantoor te kunnen worden overgeschreven, moeten die beslissingen ten overstaan van

.../...

een notaris worden genomen of worden opgenomen in een onderhandse akte die bij een notaris wordt neergelegd.

De andere beslissingen van de algemene vergadering dan die tot wijziging van de basisakte en het reglement van medeëigendom, kunnen evenmin aan derden worden tegengeworpen door de loutere inschrijving ervan in het register dat bij de bestuurder berust. Een beslissing van de vergadering over herstel- of verbouwingswerkzaamheden uit te voeren in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, kan eerst tegen de koper van een appartement worden ingeroepen als ze te zijner kennis is gebracht tijdens de besprekingen vóór het verlijden van de akte of als hij er kennis van moest hebben door de inlichtingen die hij verplicht was in te winnen. Evenzo kan de vergadering van medeëigenaars een van haar beslissingen - zelfs als die in het genoemde register is ingeschreven - eerst tegen onverschillig welke derde inroepen als deze er kennis van heeft gekregen of als hij geacht wordt er kennis van te hebben uit hoofde van zijn verplichtingen krachtens het gemeen recht.

Een soortgelijke kritiek geldt voor het huishoudelijk reglement, dat volgens het genoemde artikel 577-10, § 1, openbaar wordt gemaakt en aan derden kan worden tegengeworpen door het neerleggen ervan in de woonplaats van de bestuurder. Die neerlegging is immers onvoldoende om te zorgen voor een minimale openbaarheid. Het huishoudelijk reglement moet ter kennis worden gebracht van de koper van een appartement, op het tijdstip van de koop, of van de huurder, bij het afsluiten van de huurovereenkomst, dat wil zeggen van elke bewoner van het gebouw, zoals het ontworpen artikel 577-4, § 2, tweede lid, trouwens voorschrijft. Als

in het huishoudelijk reglement bepalingen staan betreffende derden die het gebouw niet in enige hoedanigheid bewonen, bijvoorbeeld leveranciers of bezoekers, kunnen die bepalingen hun pas worden tegengeworpen als ze te hunner kennis zijn gebracht bij gepaste aanplakking in die gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw waartoe ze toegang hebben.

Trouwens heeft artikel 577-10, §§ 1 en 2, van de ontworpen wet, in zoverre het regelt dat de vorenvermelde akten aan derden kunnen worden tegengeworpen, geen zin meer als gevolg van de bijzondere opmerking die hierna bij artikel 577-10, § 3, wordt gemaakt. Volgens de memorie van toelichting (blz. 18) is het immers zo dat de rechtsvordering die elke belanghebbende derde kan instellen tegen een ieder die het huishoudelijk reglement of de beslissingen van de algemene vergadering schendt, "veronderstelt dat de statuten en het huishoudelijk reglement, alsmede de beslissingen van de algemene vergadering openbaar worden gemaakt en dat aldus een stelsel van tegenstelbaarheid wordt ingevoerd ...". Nu is het besluit van de opmerking bij artikel 577-10, § 3, dat de rechtsvordering moet worden beperkt tot degenen die het gebouw in medeëigendom bewonen, krachtens een recht dat in een overeenkomst is vastgesteld, en die dus kennis hebben gekregen van het huishoudelijk reglement en van de beslissingen van de algemene vergadering of tenminste van de beslissingen die hen aanbelangen.

Bijgevolg kan artikel 577-10, §§ 1 en 2, wel voorschrijven dat het huishoudelijk reglement bij de bestuurder wordt neergelegd en dat de beslissingen van de algemene vergadering worden ingeschreven in een register dat bij diezelfde bestuurder berust, maar kan het van die

neerlegging en die inschrijving geen maatregel van openbaarheid maken die tot gevolg heeft dat de akten die op die manier zijn neergelegd of ingeschreven, aan derden kunnen worden tegengeworpen.

V. Artikel 577-9, § 2, derde lid, luidt als volgt :

> "Wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de bij de wet of de statuten gestelde meerderheid, kan iedere benadeelde medeëigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt. De rechter doet uitspraak naar billijkheid".

Deze bepaling, die in de memorie van toelichting zeer kort gecommentarieerd wordt, is vatbaar voor kritiek, niet alleen omdat ze bij gebrek aan een noodzakelijk onderscheid de bevoegde rechter machtigt om welke beslissing ook te nemen, maar vooral omdat ze op het in de ontworpen bepaling bedoelde geval een theorie - die van het misbruik van een minderheid - toepast, die is uitgedacht tot regeling van een ander geval, dat van de algemene vergadering van een handelsvennootschap. Een handelsvennootschap heeft immers een vermogen om haar doel te bereiken. Als naar aanleiding van een misbruik van een minderheid, een beroep wordt gedaan op de rechter om zich in de plaats te stellen van de algemene vergadering, zou zijn beslissing ten aanzien van de vennootschap het vennootschapsvermogen kunnen treffen, zonder aan het vermogen van elk van de vennoten te raken. De rechtspersoon die de algemene vergadering van medeëige-

naars is, heeft echter, volgens het ontworpen artikel 577-5, § 3, geen ander vermogen dan de roerende goederen nodig voor het bereiken van haar doel; het onroerend goed in medeëigendom is daarvan uitgesloten en de leden van de algemene vergadering blijven eigenaar van de aandelen in de medeëigendom. Bijgevolg zal of kan de beslissing van de rechter, die zich volgens de ontworpen bepaling in de plaats zou stellen van de algemene vergadering, de individuele rechten van de medeëigenaars inperken. Door de medeëigendom te combineren met een vennootschapsregeling hebben de stellers van het ontwerp ten onrechte bevoegdheden die aan de medeëigenaars zijn blijven toebehoren, overgedragen aan de rechtspersoon die is opgericht krachtens artikel 577-5.

Deze bepaling moet bijgevolg vervallen.

VI. Er kan weliswaar worden afgezien van de nieuwe rechtsregeling van de gedwongen medeëigendom, maar wanneer de medeëigenaars de wil te kennen hebben gegeven de nieuwe regeling toepasselijk te verklaren op hun medeëigendom, kunnen zij niet sommige bepalingen van de ontworpen wet aannemen of er andere verwerpen. Op enkele zeldzame uitzonderingen na zijn de ontworpen bepalingen dwingend, wat wordt bevestigd door de memorie van toelichting (blz. 5), volgens welke :

> "... In geval van een geschil de rechter (kan) beslissen dat de bepalingen vervat in hoofdstuk IV van toepassing zijn, ook al is uitdrukkelijk de wil tot uiting gebracht om die rechtsregels (die van de ontworpen wet) niet toepasselijk te verklaren op het gebouw of op de groep van gebouwen ...".

Artikel 577-11, dat bepaalt welke kosten de nieuwe eigenaar moet dragen in geval van overgang van een kavel, is een dwingende bepaling, ondanks de woorden "onverminderd de overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld", die in de inleidende volzin van het artikel staan. Die woorden moeten zo worden begrepen dat de verkoper en de koper bij een beding van de koopakte onderling zouden kunnen overeenkomen dat alle of sommige in het genoemde artikel opgesomde uitgaven voor rekening van de verkoper zullen komen zonder dat dit beding aan de vergadering van medeëigenaars kan worden tegengeworpen.

ONDERZOEK VAN HET ONTWERP.

Opschrift.

Het zou beter zijn het opschrift als volgt te redigeren :

"Ontwerp van wet tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom".

Bepalend gedeelte.

Voorgesteld wordt het huidige hoofdstuk III, met als opschrift "Medeëigendom", van boek II, titel II, van het Burgerlijk Wetboek in twee afdelingen te verdelen : een afdeling I met als opschrift "Gewone medeëigendom", die zou bestaan uit artikel 577bis, § 1 tot § 8, dat artikel 577-2 wordt, en een afdeling II met als opschrift "Gedwongen medeëigendom".

Artikel 1.

Paragraaf 1.

Het zou beter zijn artikel 1, § 1, als volgt te redigeren :

"Artikel 1. § 1. In het Burgerlijk Wetboek, boek II, titel II, hoofdstuk III, wordt een afdeling I ingevoegd met als opschrift "Gewone medeëigendom" en bestaande uit artikel 577bis, ingevoegd bij de wet van 8 juli 1924 tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over medeëigendom, dat artikel 577-2 wordt".

Artikel 2.

De volgende tekst wordt voorgesteld voor de inleidende volzin :

"Art. 2. In hetzelfde Wetboek wordt een afdeling II ingevoegd met als opschrift "Gedwongen medeëigendom" en bestaande uit de artikelen 577-3 tot 577-..." (1).

Daaruit volgt dat de vermelding van hoofdstuk IV vervalt en dat afdeling I - Algemene bepalingen, onderafdeling I - Algemene bepalingen wordt.

---

(1) Wegens de algemene en bijzondere opmerkingen is het mogelijk dat de nummering gewijzigd zou moeten worden.

Hetzelfde geldt voor de rest van de tekst.

Artikel 577-3.

Dit artikel moet worden herzien om rekening te houden met algemene opmerking II.

Artikel 577-4.

De nummering met 1°, 2° en 3° van de drie leden van paragraaf 1 moet vervallen, maar de vier streepjes van de opsomming in het derde lid zouden wel op die manier genummerd moeten worden.

In paragraaf 2 moet het tweede lid worden verschoven naar artikel 577-10, dat over de openbaarheid van het huishoudelijk reglement handelt.

Onderafdeling II. - Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van medeëigenaars.

De opmerkingen bij de bepalingen van deze afdeling worden gemaakt onder voorbehoud van algemene opmerking II betreffende de kwestie van de rechtspersoonlijkheid.

.../...

Artikel 577-5.

De vermeldingen 1° en 2° moeten worden vervangen door de vermeldingen paragraaf 1 en paragraaf 2.

In 1°, dat paragraaf 1 wordt, moeten de twee streepjes worden vervangen door 1° en 2°.

Na het eerste streepje, dat 1° wordt, dienen de woorden "notariële akte" te worden vervangen door de woorden "authentieke akte".

De bepaling onder 2°, die paragraaf 2 wordt, zou beter als volgt worden geredigeerd :

"§ 2. De vereniging van medeëigenaars zorgt voor het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Ze kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor het vervullen van haar opdracht".

Onderafdeling III. - Beheer van het verdeeld onroerend goed.

Het opschrift "Beheer van het verdeeld onroerend goed" moet worden vervangen door het opschrift "Beheer van het onroerend goed in gedwongen medeëigendom" (of "Beheer van het onverdeelde onroerend goed").

.../...

Artikel 577-6.

Paragraaf 1.

Het tweede lid doelt slechts op een deel van de gevallen die zich kunnen voordoen. Het verdient dan ook de voorkeur om het aan het gemeen recht over te laten die verschillende gevallen te regelen.

Het tweede lid moet dus vervallen.

Paragraaf 2.

Paragraaf 2 van het ontworpen artikel 577-6 zou te denken kunnen geven dat het reglement van medeëigendom de vergadering zou kunnen machtigen om ook op geldige wijze te beraadslagen als minder dan de helft van de medeëigenaars, in het bezit van minder dan de helft van de aandelen, aanwezig is. Uit de uitleg van de gemachtigde ambtenaar blijkt dat het reglement van medeëigendom wel strengere maar geen minder strenge voorwaarden zou kunnen opleggen dan die van de ontworpen wet.

De tekst moet op dat punt worden verduidelijkt.

Paragraaf 3.

De woorden "gelijk aan" dienen te worden vervangen door de woorden "dat overeenstemt met".

.../...

Paragraaf 4.

In het derde lid dienen na het woord "lasthebber" de woorden "van een medeëigenaar" te worden toegevoegd, omdat de bestuurder volgens het ontworpen artikel 577-8, § 1, de lasthebber van de vergadering van medeëigenaars is.

Artikel 577-7.

Paragraaf 1.

De opsomming in a) en b) moet worden vervangen door 1° en 2° en de streepjes moeten worden vervangen door a), b), c) ... .

Die tekst heeft, zoals hij geredigeerd is, met letter a), tweede streepje, die 1° b) wordt, betrekking op, enerzijds, de werkzaamheden aan de gemeenschappelijke gedeelten waarover zou moeten worden beslist bij meerderheid van drie vierde van de stemmen en, anderzijds, de werkzaamheden waarover kan worden beslist door de bestuurder.

Een derde geval wordt in die tekst onbesproken gelaten, namelijk de werkzaamheden waarover de vergadering van medeëigenaars bij gewone meerderheid kan beslissen. Die derde mogelijkheid behoort in de tekst te worden vermeld en de categorie van werkzaamheden waarvoor een drie vierde meerderheid vereist is moet beter worden omschreven. In de memorie van toelichting (blz. 12) worden die werkzaamheden nader omschreven als "werken of verkrijgingen die algemeen

.../...

beschouwd het onroerend goed of de gemeenschappelijke voorzieningen moeten verbeteren of het rendement ervan verhogen". Die omschrijving is te vaag en de enkele voorbeelden die worden gegeven zijn onvoldoende om duidelijk te maken voor de uitvoering van welke werkzaamheden een meerderheid van drie vierde van de stemmen vereist is.

In a), derde streepje, dat 1° c) wordt, zou moeten worden gepreciseerd van welke aard de "nieuwe gemeenschappelijke goederen" zijn die worden verkregen na een beslissing genomen bij een meerderheid van drie vierde van de stemmen. Het ziet ernaar uit dat de bedoelde goederen onroerende goederen zijn. In dat geval zou het beter zijn dat in de tekst te verduidelijken. Dezelfde opmerking geldt voor het vierde streepje, dat d) wordt, in zoverre daarin sprake is van "gemeenschappelijke zaken".

Indien de bij het derde en het vierde streepje bedoelde goederen onroerende goederen zijn, is de door de indieners van het ontwerp opgezette regeling vatbaar voor kritiek in zoverre een gekwalificeerde meerderheid zal kunnen besluiten om goederen die in onverdeeldheid aan de medeëigenaars toebehoren te verkrijgen, te vervreemden of te verkopen. Uit artikel 577-5, 2° (dat paragraaf 2 wordt), blijkt immers dat de onroerende goederen die zouden zijn verkregen bij een beslissing van de algemene vergadering, niet zouden kunnen toebehoren aan de vereniging van medeeigenaars, doch de onverdeelde eigendom zouden zijn van de medeëigenaars.

.../...

Er kan weliswaar worden aangenomen dat de beslissingen van de algemene vergadering betreffende het vermogen van de vennootschap bindend zijn voor de aandeelhouders die een minderheid vormen, doch er kan niet worden aanvaard dat beslissingen die door de algemene vergadering met een bijzondere meerderheid zijn genomen, bindend zijn voor de medeëigenaars, wat hun eigen onroerende rechten betreft.

Tegen de tekst is er uiteraard slechts bezwaar te maken als het om onroerende goederen gaat, met uitzondering van de roerende goederen.

Het derde en het vierde streepje moeten vervallen.

Paragraaf 2.

Het zou beter zijn het tweede lid als volgt te redigeren :

"Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de medeëigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de medeëigenaars ... (voorts zoals in het ontwerp)".

.../...

Paragraaf 3, tweede lid.

Bij die bepaling zijn dezelfde opmerkingen te maken als die welke zijn geformuleerd bij paragraaf 1, 1°, c) en d).

Het tweede lid dient te vervallen.

Artikel 577-8.

Paragraaf 1, eerste lid.

De bestuurder wordt meestal aangewezen door de projectontwikkelaar. Die aanwijzing zou derhalve, zoals wordt voorgeschreven door de Franse wet van 10 juli 1965, ter bekrachtiging moeten worden voorgelegd aan de eerste algemene vergadering.

Paragraaf 1, tweede lid.

Dit lid zou beter op zijn plaats zijn in paragraaf 3, waarin de bevoegdheden van de bestuurder worden opgesomd.

Paragraaf 2.

In paragraaf 2, tweede lid, schrijve men :

.../...

"Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats ... (voorts zoals in het ontwerp)".

In paragraaf 2, vierde lid, zijn de woorden "van deze paragraaf" overbodig en dienen ze te vervallen.

Paragraaf 3.

Het zou beter zijn de streepjes te vervangen door 1°, 2°, 3° ... .

Het zou beter zijn het eerste streepje, dat 1° wordt, als volgt te redigeren :

"1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom gestelde dagen of telkens als er dringend, in het belang van de medeëigendom, een beslissing moet worden genomen;".

Het zou beter zijn het vierde streepje, dat 4° wordt, als volgt te redigeren :

"4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;".

Het zou beter zijn de tekst van het vijfde streepje, dat 5° wordt, als volgt te redigeren :

"5° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te besturen".

Er moet een 6° worden ingevoegd met de tekst van artikel 577-8, § 1, tweede lid, waarin sprake is van de vertegenwoordiging van de medeëigenaars door de bestuurder.

Paragraaf 5.

Het zou beter zijn het eerste lid als volgt te redigeren :

"§ 5. Bij verhindering of in gebreke blijven van de bestuurder kan de vrederechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere belanghebbende een voorlopige bewindvoerder aanwijzen".

In het tweede lid dienen de woorden "in gebreke gebleven" te vervallen.

In het derde lid kan men zich afvragen waarom het recht om de bijeenroeping van de vergadering te vragen slechts in een enkel geval geldt. Het zou nodig of nuttig kunnen zijn een vergadering van de medeëigenaars te beleggen die niet noodzakelijk voldoet aan de door het reglement van medeëigendom gestelde voorwaarden. Het zou mogelijk moeten zijn dat de algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens als een bepaald aantal medeëigenaars daarom vragen, bijvoorbeeld zij die een vijfde van de aandelen in de medeëigendom bezitten.

.../...

Indien het in de bedoeling van de Regering ligt dat de algemene vergadering, niet alleen als de bestuurder in gebreke blijft, door een bepaald aantal medeëigenaars bijeen kan worden geroepen, zou die bepaling beter op haar plaats zijn in artikel 577-6, dat betrekking heeft op de algemene vergadering van de medeëigenaars. Er zou moeten worden gepreciseerd dat het initiatief om de vergadering van de medeëigenaars bijeen te roepen, als de bestuurder in gebreke blijft, moet uitgaan van de medeëigenaars.

Artikel 577-9.

Paragraaf 2, tweede lid.

In dit lid wordt bepaald dat de in het eerste lid bedoelde vordering tot nietigverklaring moet worden ingesteld binnen een maand na de beslissing. Dit is een bijzonder korte termijn als men er rekening mee houdt dat het zou kunnen zijn dat hij die de vordering wil instellen de datum van de beslissing niet meteen kent en dat het register waarin de beslissingen van de algemene vergadering worden opgetekend, niet regelmatig is bijgehouden door de bestuurder.

Paragraaf 2, derde lid.

Er moet worden verwezen naar de algemene opmerking V.

Paragraaf 3.

Wegens de opmerking die onder artikel 577-8, § 5, derde lid, is geformuleerd, moet die bepaling vervallen.

Paragraaf 4, eerste lid.

Bij de woorden "kan iedere medeëigenaar aan de vrederechter de toestemming vragen om als enige bepaalde handelingen te stellen ..." is dezelfde opmerking te maken als die welke is geformuleerd bij paragraaf 2, derde lid, van hetzelfde artikel (zie algemene opmerking V).

Het zou beter zijn het tweede lid als volgt te redigeren :

"Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten werkzaamheden uit te voeren die hij nuttig acht, op voorwaarde dat die werkzaamheden de rechten van de andere medeëigenaars niet schenden".

Paragraaf 5.

In de Franse tekst zijn de woorden "du présent article" overbodig en moeten ze vervallen.

De redactie van paragraaf 5 moet worden herzien rekening houdend met de opmerkingen die met betrekking tot paragraaf 2, derde lid, en de paragrafen 4 en 5 zijn gemaakt.

Artikel 577-10.

Er moet worden verwezen naar de algemene opmerking V.

Paragraaf 1, eerste lid.

In de Franse tekst dienen de woorden "s'il existe" te vervallen.

In de Nederlandse tekst moeten de woorden "Indien er ... bestaat" vervallen.

Het zou beter zijn de eerste volzin als volgt te redigeren :

"§ 1. Het huishoudelijk reglement wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, door de bestuurder in zijn woonplaats of op zijn zetel neergelegd. Indien de bestuurder nog niet is benoemd, wordt het huishoudelijk reglement neergelegd in zijn woonplaats of op zijn zetel binnen ... (voorts zoals in het ontwerp)".

Paragraaf 1, tweede lid.

De tekst zou als volgt gesteld moeten worden :

"De bestuurder werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot wijzigingen besluit".

Paragraaf 3.

Artikel 577-10, § 3, luidt als volgt :

"Iedere belanghebbende kan rechtstreeks in rechte optreden tegen een ieder die een bepaling van de statuten of van het huishoudelijk reglement schendt, of die een beslissing van de algemene vergadering overtreedt".

In de memorie van toelichting (blz. 18) wordt die bepaling als volgt gerechtvaardigd :

"Die bepaling kan volgens de Regering een eind maken aan een reeks controverses die hun weerklank vinden in de rechtspraak. Daaruit vloeit onder meer voort dat een gewone huurder van een verdieping of van een appartement die zich beklaagt over de niet-naleving van een van voornoemde bepalingen, rechtstreeks in rechte kan optreden tegen degene die de betrokken bepaling niet heeft nageleefd, ongeacht of deze laatste zelf eigenaar is van een verdieping of van een appartement, vruchtgebruiker, gebruiker of huurder. Omgekeerd kan de eigenaar van een appartement rechtstreeks in rechte optreden tegen de huurder van een belendend privatief gedeelte die een door de algemene vergadering geldig genomen beslissing schendt.

Op te merken valt dat naar luid van paragraaf 3 iedere belanghebbende een vordering kan instellen. Dat houdt onder meer in dat een particulier, die een buur is van een onverdeeld onroerend goed, rechtstreeks in rechte kan optreden tegen iedere bewoner die een bepaling van het reglement van medeëigendom schendt.

.../...

Een dergelijke regeling veronderstelt uiteraard dat de statuten en het huishoudelijk reglement, alsmede de beslissingen van de algemene vergadering openbaar worden gemaakt en dat aldus een stelsel van tegenstelbaarheid wordt ingevoerd waarbij wordt voorkomen dat hij die een zekere bepaling niet heeft nageleefd aan zijn veroordeling kan ontsnappen op grond dat de bepaling waarvan hij beschuldigd wordt ze te hebben geschonden, niet op hem toepasselijk zou zijn".

Het is niet duidelijk waarom paragraaf 3 in het algemeen aan iedere belanghebbende het recht toekent om een vordering in te stellen tegen al wie een bepaling van de statuten of van het huishoudelijk reglement schendt of een beslissing van de algemene vergadering overtreedt.

Er kan worden aangenomen dat een huurder van een appartement of van een verdieping van het gebouw moet kunnen optreden tegen de eigenaar wanneer deze een beslissing van de vergadering van medeëigenaars of een bepaling van het huishoudelijk reglement niet naleeft of, omgekeerd, dat de vergadering van medeëigenaars een vordering tot schadevergoeding moet kunnen instellen tegen een huurder die zich niet richt naar de voornoemde teksten hoewel hij daarvan kennis heeft gekregen, of nog dat een huurder, steunend op een van die teksten, moet kunnen optreden tegen een andere huurder van het gebouw.

Men kan zich daarentegen moeilijk indenken hoe een eigenaar van een belendend gebouw zich op het huishoudelijk reglement zou kunnen beroepen om tegen een of meer medeëigenaars op te treden. Het huishoudelijk reglement en de

.../...

beslissingen van de vergadering van medeëigenaars zijn van toepassing op hen die het gebouw in medeëigendom, krachtens een zakelijk of persoonlijk recht, bewonen. Ze zijn niet van toepassing op de eigenaars of huurders van belendende gebouwen. De rechtsvordering die dezen zouden instellen, zou alleen kunnen steunen op het gemeen recht (buiten contractuele aansprakelijkheid; theorie van de burenhinder).

Daaruit volgt dat het ontworpen artikel 577-10, § 3, in die zin grondig moet worden herzien dat alleen zij die het gebouw in medeëigendom bewonen, krachtens een in een overeenkomst ingeschreven recht de rechtsvordering kunnen instellen.

Paragraaf 4.

Aangezien het gemeen recht inzake de aansprakelijkheid eventueel van toepassing is, dient deze bepaling te vervallen.

Artikel 577-11.

De streepjes moeten worden vervangen door 1°, 2°, 3°.

In de inleidende volzin behoort er in de Franse tekst, ter wille van de overeenstemming met de Nederlandse

.../...

tekst, te worden geschreven : ", et sans préjudice de conventions contraires ...".

Het eerste streepje, dat 1° wordt, behoort als volgt te worden gesteld :

"1° de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing, waartoe de algemene vergadering vóór de datum van overgang heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;"

Het tweede streepje, dat 2° wordt, behoort als volgt te worden gesteld :

"2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering vóór de datum van overgang heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;".

Artikel 577-12.

Paragraaf 1.

In het Frans behoort er "§ 1er" te worden geschreven. Tevens moeten de leden niet worden genummerd.

Het ziet ernaar uit dat de indieners van het ontwerp, in 3° en 4°, die het derde en het vierde lid worden, twee zaken hebben verward, namelijk het einde van de

.../...

onverdeeldheid en de ontbinding van de vereniging die daaruit voortvloeit.

Als de onverdeeldheid ophoudt te bestaan, brengt dit onvermijdelijk de ontbinding van de vereniging mede, doch het omgekeerde is niet waar. Als de vereniging wordt ontbonden, hetzij bij een eenparige beslissing van de medeëigenaars, hetzij op verzoek van een medeëigenaar of een derde, zal de vereniging ontbonden zijn, doch zal de onverdeeldheid blijven bestaan.

De tekst van die twee leden moet dus worden herzien.

Tenslotte moeten in 4°, dat het vierde lid wordt, de woorden "die zich op een geldig belang kan beroepen" worden vervangen door de woorden "die een gegronde reden kan aanvoeren".

Paragraaf 2.

Paragraaf 2 zou ten gevolge van de wijzigingen in de redactie van paragraaf 1 van artikel 577-12 moeten worden herschreven.

Die bepaling hoort eerder thuis in de hypotheekwet dan in het Burgerlijk Wetboek, te meer daar er van de inschrijvingen op de kant sprake is in artikel 4 van het ontwerp tot wijziging van artikel 34 van de voornoemde hypotheekwet.

.../...

Artikel 577-13.

In het Frans schrijve men "§ 1er".

Paragraaf 1.

In het tweede lid schrijve men in de Franse tekst "Toutes les pièces émanant d'une association ...".

Paragraaf 2.

Het zou beter zijn paragraaf 2 als volgt te redigeren :

"§ 2. Voor zover niet anders bepaald wordt in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van medeëigenaars de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die persoon aan te wijzen, wordt de bestuurder belast met de vereffening van de vereniging".

Paragraaf 3.

Bij paragraaf 3 is de reeds eerder geformuleerde opmerking te maken, namelijk dat de onverdeeldheid niet

.../...

ophoudt te bestaan ten gevolge van de beslissing van de medeëigenaars om de vereniging te ontbinden.

Die bepaling moet derhalve vervallen.

Paragraaf 4.

De woorden "Onverminderd hetgeen volgt" zijn overbodig en moeten derhalve vervallen.

Paragraaf 5.

De streepjes moeten worden vervangen door 1° en 2°.

Paragraaf 6.

Aan het slot schrijve men : "... voorgeschreven in paragraaf 5".

Verder zou die bepaling duidelijker moeten worden geredigeerd naar het voorbeeld van de tekst van artikel 194 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, waarin het noodzakelijke onderscheid wordt gemaakt.

Artikel 3.

Het gebruik wil dat voor de speciaal vermelde artikelen ook de wijzigingen die ze reeds hebben ondergaan

.../...

in herinnering worden gebracht. Na het opschrift van de wet voege men hieraan toe : "... gewijzigd bij de wet van 8 juli 1924,".

Artikel 4.

De inleidende volzin dient als volgt te worden geredigeerd :

"Art. 4. In artikel 84 van dezelfde wet, gewijzigd bij de wetten van 10 oktober 1913 en 10 oktober 1967, wordt tussen het eerste en het tweede lid het volgende lid ingevoegd :".

In het ontworpen lid zou het beter zijn de streepjes te vervangen door 1°, 2°, 3° ...

Onder het eerste, het tweede en het derde streepje, die 1°, 2° en 3° worden, schrijve men : "... de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats ..." in plaats van "de naam, voornamen, beroep en woonplaats ...".

Artikel 5.

In de Franse tekst moet het eerste woord van het ontworpen lid met een hoofdletter worden geschreven.

.../...

Artikel 7.

De inleidende volzin behoort als volgt te worden geredigeerd :

"Art. 7. Artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek, gewijzigd bij de wetten van 28 december 1967, 15 juli 1970, 1 april 1976, 14 juli 1976, 10 januari 1977, 31 maart 1987, 29 augustus 1988 en bij het decreet van de Waalse Gewestraad van 11 oktober 1985, wordt als volgt aangevuld :

"2°bis ...".

Artikel 8.

Het zou beter zijn artikel 8 als volgt te redigeren :

"Art. 8. Artikel 594 van hetzelfde wetboek, gewijzigd bij de wetten van 24 juni 1970, 15 juli 1970, 12 mei 1971, 7 mei 1973, 14 juli 1976, 1 augustus 1985 en bij het koninklijk besluit van 17 oktober 1986" wordt als volgt aangevuld :

"21° ...".

Artikelen 9 en 10.

Om de in de algemene opmerking II uiteengezette redenen, moet artikel 9 en, dientengevolge, ook artikel 10 vervallen. Artikel 9 moet worden vervangen door een overgangsbepaling volgens welke de ontworpen wet eerst dan op de gedwongen medeëigendom die dat al voor de genoemde wet waren van toepassing zal zijn wanneer de medeëigenaars eenparig zullen hebben beslist dat die wet van toepassing is.

Artikel 11.

In het eerste lid dienen de woorden "van een of meer medeëigenaars" te worden ingevoegd tussen het woord "lasthebber" en de woorden "zijn aangesteld ...".

Het zou beter zijn het tweede lid als volgt te redigeren :

"Na het verstrijken van de termijn van zes maanden na de inwerkingtreding van de wet, mogen de bestuurders niet meer als lasthebber stemmen".

La chambre était composée de		De kamer was samengesteld uit
Messieurs : de Heren :	J.-J. STRYCKMANS,	président de chambre, kamervoorzitter,
	C.-L. CLOSSET,	conseillers d'Etat,
	J.-C. GEUS,	staatsraden,
	F. RIGAUX,	assesseurs de la section de législation,
	F. DELPEREE,	assessoren van de afdeling wetgeving,
Madame : Mevrouw :	J. GIELISSEN,	greffier assumé, toegevoegd griffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. J.-J. STRYCKMANS.

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

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. J.-J. STRYCKMANS.

Het verslag werd uitgebracht door de H. A. MERCENIER, eerste auditeur.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

J. GIELISSEN.

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

J.-J. STRYCKMANS.