

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

8 oktober 2015

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek, wat
de mede-eigendom betreft**

(ingediend door
mevrouw Laurette Onkelinx c.s.)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

8 octobre 2015

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code civil, relative à la
copropriété**

(déposée par
Mme Laurette Onkelinx et consorts)

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel strekt ertoe de mede-eigenaars te beschermen in het kader van fouten of andere malversaties van bepaalde syndici; daartoe wordt voorzien in een verder doorgedreven controle van de rekeningen en een betere voorlichting van de mede-eigenaars over alle financiële en boekhoudkundige handelingen in de mede-eigendom.

RÉSUMÉ

La présente proposition de loi vise à protéger les copropriétaires par rapport aux fautes ou autres malversations commises par certains syndics, en assurant un contrôle plus poussé des comptes et en permettant une meilleure information des copropriétaires sur toutes les opérations financières et comptables réalisées au sein de la copropriété.

| | | |
|-------------|---|-------------------------------------------------------------------------|
| N-VA | : | Nieuw-Vlaamse Alliantie |
| PS | : | Parti Socialiste |
| MR | : | Mouvement Réformateur |
| CD&V | : | Christen-Democratisch en Vlaams |
| Open Vld | : | Open Vlaamse liberalen en democraten |
| sp.a | : | socialistische partij anders |
| Ecolo-Groen | : | Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen |
| cdH | : | centre démocrate Humaniste |
| VB | : | Vlaams Belang |
| PTB-GO! | : | Parti du Travail de Belgique – Gauche d'Ouverture |
| FDF | : | Fédéralistes Démocrates Francophones |
| PP | : | Parti Populaire |

Afkortingen bij de nummering van de publicaties:

| | |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOC 54 0000/000: | Parlementair document van de 54 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer |
| QRVA: | Schriftelijke Vragen en Antwoorden |
| CRIV: | Voorlopige versie van het Integraal Verslag |
| CRABV: | Beknopt Verslag |
| CRIV: | Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) |
| PLEN: | Plenum |
| COM: | Commissievergadering |
| MOT: | Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier) |

Abréviations dans la numérotation des publications:

| | |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOC 54 0000/000: | Document parlementaire de la 54 ^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif |
| QRVA: | Questions et Réponses écrites |
| CRIV: | Version Provisoire du Compte Rendu intégral |
| CRABV: | Compte Rendu Analytique |
| 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: | Séance plénière |
| COM: | Réunion de commission |
| MOT: | Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige) |

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

De publicaties worden uitsluitend gedrukt op FSC gecertificeerd 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 : publicaties@lachambre.be

Les publications sont imprimées exclusivement sur du papier certifié FSC

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

In België maken meer dan een miljoen woningen deel uit van een mede-eigendom die wordt beheerd door beroepssyndici. De jongste jaren zijn als gevolg van frauduleuze praktijken van sommigen onder hen en het onvermogen van de controle instanties om de nodige sancties te treffen, talrijke schandalen opgedoken.

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, heeft de syndicus van een mede-eigendom met dat doel de verplichting opgelegd voor mede-eigendommen van meer dan twintig kavels een boekhouding te voeren volgens een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel; die maatregel is niettemin onvoldoende gebleken om de wet volle uitwerking te geven.

De aanneming van de voornoemde wet van 2 juni 2010 heeft niet verhinderd dat schandalen zijn losgebarsten, vooral in verband met het financieel beheer van mede-eigendommen.

Tijdens de debatten voorafgaand aan de aanneming van die wet was nochtans de nadruk gelegd op het ontbreken van een bepaling ter bescherming van de financiële belangen van de mede-eigenaars.

Men heeft immers de materiële aspecten van het mede-eigendomsrecht gemoderniseerd, maar de organisatorische aspecten volledig vergeten. Dit wetsvoorstel strekt ertoe te voorzien in een effectievere controle van de organen die geacht worden de mede-eigendom te beheren.

De indieners van dit wetsvoorstel wensen wetgevend op te treden om de mede-eigenaars te beschermen in het kader van fouten of andere malversaties van bepaalde syndici. De vragen die als gevolg van de problematiek van de oneerlijke syndici rijzen, kunnen niet onbeantwoord blijven.

Dit wetsvoorstel is gericht op een verder doorgedreven controle van de rekeningen, ofwel door een onder de leden van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren benoemde commissaris van de rekeningen, ofwel door een verificateur van de rekeningen, mede-eigenaar, externe accountant of bedrijfsrevisor, zodat in het beheer van de mede-eigendom meer transparantie wordt gebracht en de mede-eigenaars beter kunnen worden voorgelicht over alle in de mede-eigendom uitgevoerde financiële en

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

En Belgique, plus d'un million de logements sont divisés en copropriétés, dont la gestion est répartie entre les syndics professionnels. Ces dernières années, de nombreux scandales ont éclaté, suite aux pratiques frauduleuses de certains d'entre eux, combinées à l'incapacité des instances de contrôle de prendre les sanctions qui s'imposent.

Même si la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil a modernisé le fonctionnement des copropriétés et accru la transparence de leur gestion, en imposant notamment aux syndics d'une copropriété de tenir une comptabilité selon un plan comptable minimum normalisé (PCMN) pour les copropriétés de plus de vingt lots, il n'en demeure pas moins que ces mesures sont insuffisantes pour permettre à la loi de prendre sa pleine mesure.

L'adoption de la loi précitée du 2 juin 2010 n'a pas empêché que des scandales, liés principalement à la gestion financière des copropriétés, éclatent.

Lors des débats sur l'adoption de cette loi, il avait pourtant été insisté sur l'absence de dispositif assurant la préservation des intérêts financiers des copropriétaires.

En effet, si les aspects matériels du droit de la copropriété ont été modernisés, par contre, les aspects organisationnels ont largement été oubliés. La présente proposition de loi entend organiser un contrôle plus effectif des organes censés gérer la copropriété.

Les auteurs de la présente proposition de loi entendent légiférer, afin de protéger les copropriétaires par rapport aux fautes ou autres malversations commises par certains syndics. Les questions soulevées par la problématique des syndics indéliçables ne peuvent rester sans réponse.

Cette proposition de loi entend assurer un contrôle plus poussé des comptes, que ce soit par un commissaire aux comptes nommé parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises ou par un verificateur aux comptes, copropriétaire, expert-comptable externe ou réviseur d'entreprises, afin d'avoir plus de transparence dans la gestion de la copropriété et de permettre une meilleure information des copropriétaires sur toutes les opérations financières et comptables réalisées au

boekhoudkundige handelingen (lasten, terugbetalingen, commissiegeld enzovoort).

De controle op de syndici zal de mede-eigenaars amper iets kosten, zeker als men bedenkt hoe groot het risico op verlies is in geval van malversaties. Voor een syndicus die 300 à 500 kavels beheert, bedraagt het jaarlijks honorarium momenteel tussen 3 000 en 10 000 euro. Op jaarbasis komt dat neer op 2 à 10 euro extra beheerskosten per mede-eigenaar. Die beheerskosten kunnen nog verder worden gedrukt wanneer de syndicus ruim 500 kavels beheert, en dat is in de praktijk bijzonder vaak het geval.

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 2

Dit artikel strekt ertoe te voorkomen dat de syndicus andere vergoedingen of voordelen in ontvangst zou kunnen nemen dan zijn bezoldiging ontvangen bij de uitoefening van zijn functie, behalve indien deze voordelen volledig worden afgestaan aan de vereniging van mede-eigenaars. De artikelen van het Strafwetboek betreffende fraude (artikelen 489 en volgende) zijn van toepassing bij het ontvangen van voordelen van personen buiten de mede-eigendom.

Dit artikel strekt ertoe iedere bezoldigde syndicus te verplichten voor de vennootschapsvorm te kiezen. De verschillende toegestane vennootschapsvormen worden erin opgesomd. Voortaan, en conform de artikelen 98 en 107 van het Wetboek van vennootschappen, zullen de vennootschapsrekeningen verplicht worden gecontroleerd door een commissaris van de rekeningen. Er wordt immers bepaald dat de bezoldigde syndicus die meer dan 300 kavels beheert in België, de controle op de jaarrekening, op de financiële situatie en op de regelmatigheid van de verrichtingen van de mede-eigendomrekeningen toevertrouwt aan een of meer commissarissen van de rekeningen.

Teneinde de functie van syndicus als natuurlijke persoon te kunnen uitoefenen, dienen bijgevolg twee voorwaarden te worden vervuld (niet bezoldigd worden en mede-eigenaar zijn) die niet cumulatief zijn maar die voldoende lijken om de mede-eigendom naar behoren te kunnen beheren. Indien hij mede-eigenaar is, zet de syndicus natuurlijke persoon immers zijn eigen belangen op het spel wanneer hij optreedt en – aangezien het geen beroepsbeoefenaar betreft – is het verstandig om hem onnodige lasten te besparen omdat hij voor deze taken meestal niet wordt vergoed en hij aan de sociale controle van de andere mede-eigenaars onderworpen is.

sein de copropriété (charges, remboursements, ristournes, ...).

Le contrôle des syndics aura un coût assez faible pour les copropriétaires, surtout en tenant compte des risques de pertes importantes en cas de malversations. Pour un syndic gérant 300 à 500 lots, les honoraires annuels du commissaire du syndic pourraient varier entre 3 000 et 10 000 euros, ce qui augmenterait le coût de gestion de 2 à 10 euros par copropriétaire et par an. Les coûts de gestion seront réduits davantage dans l'hypothèse, extrêmement fréquente en pratique, où le syndic gère plus de 500 lots.

COMMENTAIRES DES ARTICLES

Article 2

Cet article vise à éviter que le syndic ne puisse percevoir des rémunérations ou avantages autres que la rémunération perçue dans l'exercice de ses fonctions, sauf si ces avantages sont intégralement rétrocédés à l'association des copropriétaires. Les articles du Code pénal concernant la fraude (articles 489 et suivants) sont d'application en cas de perception d'avantages de personnes externes à la copropriété.

Cet article vise à imposer à tout syndic rémunéré de prendre la forme sociétaire. Les différentes formes sociétaires autorisées y sont énumérées. Dorénavant, et conformément aux articles 98 et 107 du Code des sociétés, les comptes des sociétés de syndic seront obligatoirement contrôlés par un commissaire aux comptes. En effet, il est prévu que le syndic rémunéré gérant plus de 300 lots en Belgique confie le contrôle des comptes annuels, de la situation financière et de la régularité des opérations de comptes de la copropriété, à un ou plusieurs commissaires aux comptes.

Pour exercer la fonction de syndic en qualité de personne physique, il faut donc remplir deux conditions (le fait d'être non rémunéré et d'être copropriétaire) qui ne sont pas cumulatives mais qui semblent suffisantes pour garantir l'objectif d'une gestion correcte de la copropriété. En effet, s'il est copropriétaire, le syndic personne physique engage ses propres intérêts également lorsqu'il agit et, s'agissant d'un non professionnel, il est judicieux de lui éviter une charge inutile car, le plus souvent, il n'est pas rémunéré pour ces tâches et il est sous le contrôle social des autres copropriétaires.

Rekening houdend met de last die de omvorming tot een vennootschap en/of de controle op hun rekeningen kan inhouden voor “kleinere” syndici, wordt een geleidelijke toepassing van die verplichtingen voorgesteld, door de kleine syndici (die minder dan 300 kavels beheren) daarvan vrij te stellen.

De Koning is gemachtigd het maximumaantal te verlagen als hij vaststelt dat “kleine” syndici van hun statuut van natuurlijke persoon en/of van het feit dat hun rekeningen niet worden gecontroleerd, gebruik maken om de belangen te schenden van de mede-eigenaars voor wie ze als syndicus optreden.

Dit vooropgezette minimum van 300 kavels heeft tot doel een drempel te bepalen die kan gelden als een aanvaardbare verhouding tussen de administratieve lasten en de kosten van de uitoefening van de activiteit in vennootschapsvorm (alsook de controle erop) en de omvang van die activiteit.

De lasten en de kosten zijn niet evenredig met het activiteitsniveau: er dient een basisorganisatie te worden opgericht en een minimumkostprijs te worden vastgesteld, ongeacht het activiteitsniveau. Voor lagere activiteitsniveaus (minder dan 300 kavels) zouden de kosten buiten verhouding zijn. In Frankrijk bedragen de kosten van een syndicus per kavel en per jaar naar schatting gemiddeld 150 euro. In België zouden die veeleer 250 euro bedragen¹.

Een hoeveelheid van 300 kavels leidt tot een omzet van 75 000 euro, dat wil zeggen een omvang die zelden werk biedt aan meer dan één persoon (de syndicus) en die wordt beschouwd als een redelijke basis opdat de omvorming tot een vennootschap rendabel zou zijn.

Die geleidelijke of uitgestelde toepassing van nieuwe wetgeving, mede gelet op de bijzondere kenmerken van sommige rechtsonderhorigen, sluit aan bij het in de Grondwet vervatte proportionaliteitsbeginsel.

Naar het voorbeeld van wat in artikel 577-8, § 4, 17°, wordt bepaald voor de mede-eigendommen van minder dan twintig kavels, wordt voorgesteld dat de grens van 300 kavels de belangrijkste kavels omvat, met uitsluiting van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen.

Het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar behoudt overigens

¹ Zie: http://www.syndic-immeuble.be/resources/3c8b8c9da7e3e00689a9eac456394ffe26c8b874/1_honoraires_de_base.pdf, en <http://www.asvedec.be/syndic/honoraire.html>, of: <http://www.bonjourcopro.be/fr/conseils/quoi-sert-le-syndic-combien-co-te-t-il>).

Compte tenu de la charge que pourrait représenter le passage en société et/ou le contrôle de leurs comptes pour les “petits” syndics, une application progressive de ces obligations est proposée, en exemptant les petits syndics (qui gèrent moins de 300 lots).

En effet, le Roi est autorisé à abaisser le seuil s’il constate que des “petits” syndics profitent de leur statut de personne physique et/ou de l’absence de contrôle de leurs comptes pour porter atteinte aux intérêts des copropriétaires dont ils sont les syndics.

Ce minimum de 300 lots prévu a pour objectif de prévoir un seuil qui permette un rapport acceptable entre le poids administratif et le coût de l’exercice de l’activité en société (ainsi que de son contrôle) et la taille de cette activité.

Ce poids et ce coût ne sont pas proportionnels au niveau d’activité: il y a une organisation de base à mettre en place et un coût minimum, quel que soit le niveau d’activité. Pour des volumes d’activité réduits (inférieurs à 300 lots), le coût serait disproportionné. En France, on estime que le coût moyen annuel d’un syndic par “lot” est de 150 euros. En Belgique, ce serait plutôt 250 euros¹.

Pour 300 lots, cela conduit à un chiffre d’affaires de 75 000 euros, c’est-à-dire une taille qui dépasse rarement l’occupation d’une seule personne (le syndic) et qui est considérée comme une base raisonnable pour permettre la rentabilité du passage en société.

Cette application progressive ou différenciée d’une nouvelle législation, tenant compte des caractéristiques particulières de certains sujets de droit, répond au principe constitutionnel de proportionnalité.

À l’instar de ce qui est édicté pour les copropriétés de moins de vingt lots dans l’article 577-8, § 4, 17°, il est proposé de préciser que le seuil des 300 lots vise les seuls lots principaux, à l’exclusion des caves, des garages et des parkings.

Par ailleurs, l’arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l’exercice de la profession d’agent immobilier réserve la fonction de syndic

¹ Voir: http://www.syndic-immeuble.be/resources/3c8b8c9da7e3e00689a9eac456394ffe26c8b874/1_honoraires_de_base.pdf, ainsi que <http://www.asvedec.be/syndic/honoraire.html>, ou encore: <http://www.bonjourcopro.be/fr/conseils/quoi-sert-le-syndic-combien-co-te-t-il>).

de functie van professioneel syndicus voor aan de vastgoedmakelaars (artikel 3 van het koninklijk besluit). Het koninklijk besluit voorziet er enkel subsidiair (dus bij uitzondering) in dat andere beroepsbeoefenaars deze functie kunnen uitoefenen, op grond van wettelijke of reglementaire bepalingen of van vaste beroepsgebruiken, voor zover zij evenwel onderworpen zijn aan de tuchtregele van een erkende beroepsinstantie (artikel 4 van het koninklijk besluit). Deze andere beroepsbeoefenaars (advocaten, architecten, landmeters-experten en boekhouders) voor wie de functie van syndicus niet hun hoofdactiviteit uitmaakt maar die gereglementeerde beroepen uitoefenen, zijn onderworpen aan verplichtingen inzake deontologie en discipline en vallen onder de bevoegdheid van hun eigen beroepsorganisatie; met name is dat zo voor de kwesties die betrekking hebben op de onafhankelijkheid en de rechtschapenheid, in verband waarmee de eisen niet lager liggen dan die welke worden opgelegd aan de vastgoedmakelaars. Beroepsbeoefenaars van die categorie die de functie van syndicus uitoefenen, zijn dus evenmin onderworpen aan de door een bedrijfsrevisor uitgevoerde controle op de rekeningen.

De verplichting voor de professionele syndicus die meer dan 300 kavels beheert om de vorm van een vennootschap aan te nemen, is vergelijkbaar met de verplichting die reeds werd opgelegd aan andere beroepen (bankiers, wisselagenten enzovoort). Deze verplichting is gerechtvaardigd in het licht van de grondwettelijke bepalingen of andere bepalingen van gelijkheid, non-discriminatie en vrijheid van handel; het ligt namelijk in de bedoeling dat de syndici financiële transparantie waarborgen ter wille van het algemeen belang, wat niet kan worden opgelegd aan een natuurlijke persoon.

De bedoeling van dit artikel is ook meer transparantie te bieden ten aanzien van de financiële transacties betreffende de mede-eigendom, zoals de opening van een of meer bankrekeningen in naam van de vereniging van mede-eigenaars of de verplichting om jaarlijks een verslag op te stellen over de rekeningen van de vereniging(en) van mede-eigenaars die de syndicus beheert.

Tot slot wordt in dit artikel ook het onderzoek geregeld naar de echtheid van de jaarrekeningen van een syndicus die voor de vorm van een vennootschap naar buitenlands recht heeft gekozen.

De opdracht van de commissaris zoals die wordt voorgesteld in het kader van de controle op de syndici van mede-eigendommen, is identiek aan die welke wordt

professionnel aux agents immobiliers (article 3 de l'arrêté royal). Ce n'est qu'à titre subsidiaire (d'exception) que l'arrêté royal prévoit que d'autres professionnels peuvent exercer cette fonction, que ce soit en vertu de dispositions légales ou réglementaires ou d'usages professionnels constants, à condition toutefois qu'ils soient soumis à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue (article 4 de l'arrêté royal). Ces autres professionnels (avocats, architectes, experts-géomètres et comptables) n'exercent pas la fonction de syndic à titre principal mais, s'agissant de professions réglementées, sont soumis à des obligations de déontologie et de discipline et relèvent d'une instance professionnelle propre, notamment pour les questions d'indépendance et de probité, dont les exigences ne sont pas moindres que celles imposées aux agents immobiliers. Ces professionnels qui exercent la fonction de syndic ne sont donc pas non plus soumis au contrôle des comptes par un réviseur d'entreprises.

L'obligation pour le syndic professionnel gérant plus de 300 lots d'adopter la forme sociétaire est similaire à l'obligation qui a déjà été imposée à d'autres professions (banquiers, agents de change...). Cette obligation est justifiée au regard des règles constitutionnelles ou autres d'égalité, de non-discrimination et de liberté du commerce, étant donné qu'il s'agit là d'assurer, dans l'intérêt général, la transparence financière des syndics, ce qui ne peut pas être imposé à une personne physique.

Cet article entend également offrir une plus grande transparence vis-à-vis des transactions financières qui concernent la copropriété, comme l'ouverture d'un ou de plusieurs comptes bancaires au nom de l'association des copropriétaires ou l'obligation de rédiger chaque année un rapport sur les comptes de l'association ou des associations de copropriétaires qu'il gère.

Enfin, cet article règle également la vérification des comptes annuels d'un syndic ayant pris la forme d'une société de droit étranger.

La mission du commissaire proposée dans le cadre du contrôle des syndics de copropriétés est identique à celle décrite dans le Code des sociétés; elle donnera lieu

omschreven in het Wetboek van vennootschappen en die zal leiden tot een commissarisverslag overeenkomstig de vereisten bedoeld in artikel 144 van het Wetboek van vennootschappen.

Om deze opdracht zo goed mogelijk uit te voeren, wordt voorgesteld dat de commissaris ophelderingen kan vragen en verkrijgen over alle verrichtingen tussen, enerzijds, de vennootschap, haar aandeelhouders, de leden van haar bestuursorganen, alsook iedere persoon die binnen de syndicusvennootschap een bestuursfunctie uitoefent en, anderzijds, de verenigingen van mede-eigenaars waarvan de vennootschap als syndicus optreedt, zonder dat de commissaris een clausule van vertrouwelijkheid kan worden tegengeworpen.

Voorgesteld wordt om voor de mede-eigendommen van minder dan twintig kavels de mogelijkheid te behouden op een vereenvoudigde boekhouding, ongeacht of al dan niet een professionele syndicus werd aangewezen.

In geval van overtreding worden de straffen toegepast die in verband met bedrog zijn opgenomen in de artikelen 489 en volgende van het Strafwetboek.

Art. 3

Dit artikel vervangt artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek, opdat de algemene vergadering een verificateur van de rekeningen kan aanwijzen die een mede-eigenaar, een externe accountant of een bedrijfsrevisor is. De verificateur van de rekeningen zal de rekeningen onderzoeken en verslag uitbrengen bij de algemene vergadering.

Teneinde de onafhankelijkheid van de verificateur van de rekeningen te waarborgen, wordt voorgesteld dat hij niet tegelijkertijd de functie van syndicus mag uitoefenen in de mede-eigendom.

Dit artikel legt minimale bekwaamheden inzake boekhouding op voor de mede-eigenaar die wenst te kunnen optreden als verificateur van de rekeningen. De beoordeling van de bekwaamheden wordt overgelaten aan de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Dit artikel bepaalt de minimale opdracht van de verificateur van de rekeningen, waarbij het reglement van mede-eigendom bijkomende controles kan vaststellen.

Indien de verificateur van de rekeningen een mede-eigenaar is, zal hij zich onder bepaalde voorwaarden kunnen laten bijstaan door een externe accountant of een bedrijfsrevisor.

à un rapport du commissaire conformément aux prescriptions prévues à l'article 144 du Code des sociétés.

Afin de pouvoir exercer au mieux cette mission, il est proposé que le commissaire puisse demander et recevoir des explications sur toute opération entre, d'une part, la société, ses actionnaires, les membres de ses organes de gestion ainsi que toute personne exerçant des fonctions de direction au sein de la société de syndic et, d'autre part, les associations de copropriétaires dont la société est le syndic, sans qu'aucune clause de confidentialité puisse lui être opposée.

Il est proposé, pour les copropriétaires de moins de vingt lots, de conserver la possibilité de tenir une comptabilité simplifiée, peu importe si un syndic professionnel ou non y est nommé.

En cas d'infraction, les sanctions concernant la fraude reprises aux articles 489 et suivants du Code pénal sont applicables.

Art. 3

Cet article remplace l'article 577-8/2 afin que l'assemblée générale puisse désigner un vérificateur aux comptes qui est un copropriétaire ou un expert-comptable externe ou un réviseur d'entreprises. Le vérificateur aux comptes examinera les comptes et fera rapport à l'assemblée générale.

Afin de garantir l'indépendance du vérificateur aux comptes, il est proposé que celui-ci ne puisse pas exercer en même temps des fonctions de syndic dans la copropriété.

Le présent article prévoit des compétences minimales en matière de comptabilité pour le copropriétaire pour pouvoir exercer les fonctions de vérificateur aux comptes. Ces compétences sont laissées à l'appréciation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le présent article détermine la mission du vérificateur aux comptes *a minima*, le règlement de copropriété pouvant prévoir des contrôles supplémentaires.

Si le vérificateur aux comptes est un copropriétaire, il pourra, moyennant certaines conditions, se faire assister par un expert-comptable externe ou un réviseur d'entreprises.

In dit artikel wordt ook de naam gewijzigd van de controleurs van de rekeningen die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn aangewezen. De term “commissaris van de rekeningen” zal daarom alleen bestemd zijn voor bedrijfsrevisoren en de term “commissaris van de rekeningen” die in artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek wordt gebruikt, wordt in hetzelfde artikel vervangen door “verificateur van de rekeningen”.

Art. 4

Dit artikel voorziet in een overgangsperiode van twaalf maanden, zodat de bezoldigde of de beroepssyndici zich naar de nieuwe wetgeving kunnen schikken.

Cet article modifie également l'appellation des contrôleurs de comptes, désignés par l'assemblée générale des copropriétaires. Dès lors, les termes “commissaire aux comptes” seront réservés aux réviseurs d'entreprises et les termes “commissaire aux comptes”, stipulés dans l'article 577-8/2 du Code civil, seront remplacés par les termes “vérificateur aux comptes” au sein de ce même article.

Art. 4

Cet article prévoit une période transitoire de 12 mois pour permettre aux syndics professionnels ou rémunérés de se mettre en conformité avec la nouvelle législation.

Laurette ONKELINX (PS)
Eric MASSIN (PS)
Özlem ÖZEN (PS)

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 577-8 van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wetten van 14 december 2005 en 2 juni 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in § 1 wordt het tweede lid aangevuld met de volgende woorden:

“Deze overeenkomst regelt onder meer de bezoldigingswijze van de syndicus en het bedrag van de bezoldiging. De syndicus mag geen andere bezoldiging of voordelen (zowel in geld als in natura) aanvaarden van personen buiten de mede-eigendom, tenzij deze voordelen volledig worden afgestaan aan de vereniging van mede-eigenaars. In geval van overtreding van dit lid worden de straffen toegepast die in verband met bedrog zijn opgenomen in de artikelen 489 en volgende van het Strafwetboek.”

2° in § 1 worden, tussen het tweede en het derde lid, twee leden ingevoegd, luidende:

“De syndicus die zijn functie tegen bezoldiging uitoefent en die geen mede-eigenaar is, oefent zijn functie uit in de vorm van een naamloze vennootschap, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, een commanditaire vennootschap op aandelen, een Europese vennootschap of een Europese coöperatieve vennootschap. Hij is bijgevolg onderworpen aan artikel 98 of aan artikel 107 van het Wetboek van vennootschappen betreffende de neerlegging van de jaarrekening.

De verplichtingen inzake de uitoefening in vennootschapsvorm, als bedoeld in vorig lid, en inzake de controle op de rekeningen door een commissaris, als bedoeld in § 5/1, gelden niet voor de syndici die in België instaan voor het beheer van minder dan 300 kavels, met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen. De Koning kan deze drempel verlagen.”;

3° § 4, 5°, wordt vervangen door wat volgt:

PROPOSITION DE LOIArticle 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

A l'article 577-8 du Code civil, inséré par la loi du 30 juin 1994, et modifié par les lois du 14 décembre 2005 et du 2 juin 2010, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans le § 1^{er}, le deuxième alinéa est complété par les mots suivants:

“Ce contrat comprend notamment le mode de rémunération du syndic et le montant de celle-ci. Le syndic n'accepte aucune autre rémunération ni aucun autre avantage (tant en espèces qu'en nature) de la part de personnes externes à la copropriété, sauf si ces avantages sont intégralement rétrocédés à l'association des copropriétaires.” En cas d'infraction aux dispositions du présent alinéa, il est fait application des peines pour fraude prévues aux articles 489 et suivants du Code pénal.

2° dans le § 1^{er}, deux alinéas rédigés comme suit sont insérés entre les alinéas 2 et 3:

“Le syndic qui exerce sa fonction à titre rémunéré et qui n'est pas un copropriétaire exerce sa fonction sous la forme d'une société anonyme, d'une société privée à responsabilité limitée, d'une société coopérative à responsabilité limitée, d'une société en commandite par actions, d'une société européenne ou d'une société coopérative européenne. Il est donc soumis à l'article 98 ou à l'article 107 du Code des sociétés relatif au dépôt des comptes annuels.

Les obligations d'exercice en société visées à l'alinéa précédent et de contrôle des comptes par un commissaire visées au § 5/1 ne s'appliquent pas au syndic qui gère moins de 300 lots en Belgique, à l'exclusion des caves, des garages et parkings. Le Roi peut abaisser ce seuil.”;

3° le § 4, 5°, est remplacé par ce qui suit:

“5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover mogelijk dient het volledige bedrag van dit vermogen te worden geplaatst op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend; de syndicus moet via deze rekeningen de financiële transacties uitvoeren waarmee hij voor rekening van de vereniging is belast, en er in het algemeen alle bedragen op storten die toebehoren aan de vereniging van mede-eigenaars. Verrichtingen die niet relevant zijn voor de vereniging van mede-eigenaars mogen niet via deze bankrekeningen worden uitgevoerd. Er mag geen beslag worden gelegd op de rekeningsaldi ten voordele van de schuldeisers van de syndicus;”;

4° paragraaf 4 wordt aangevuld met een punt 19°, luidende:

“19° jaarlijks een verslag op te stellen over de rekeningen van de vereniging(en) van mede-eigenaars die hij beheert; dit verslag wordt aan de betrokken algemene vergadering van mede-eigenaars bezorgd, als bijlage bij de bijeenroeping bedoeld in artikel 577-6, § 3.”;

5° er wordt een § 5/1 ingevoegd, luidende:

“§ 5/1. De vennootschap van de syndicus die bezoldigd wordt en die geen mede-eigenaar is, dient één of meerdere commissarissen te benoemen onder de bedrijfsrevisoren ingeschreven bij het Instituut van de Bedrijfsrevisoren overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen, ongeacht het feit of de in artikel 15 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde criteria al dan niet worden bereikt.

Deze commissaris controleert:

- i) de financiële toestand en de jaarrekening van de syndicus; en
- ii) de regelmatigheid, ten aanzien van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, van de verrichtingen die in de jaarrekening van de syndicus moeten worden vastgesteld.

De commissaris stelt naar aanleiding van deze jaarrekening een omstandig schriftelijk verslag op overeenkomstig artikel 144 van het Wetboek van vennootschappen.

In het kader van de opdracht van de commissaris verstrekken het bestuursorgaan en de aangestelden van de syndicusvennootschap de commissaris alle gevraagde ophelderingen of inlichtingen over iedere

“5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires; le syndic est tenu d'effectuer, via ces comptes, les transactions financières dont il est chargé pour le compte de l'association, et en général d'y déposer tous montants appartenant à l'association des copropriétaires; aucune opération qui n'intéresse pas l'association des copropriétaires ne peut être effectuée par le biais de ces comptes; leur solde ne peut pas être saisi au profit des créanciers du syndic;”;

4° le § 4, est complété par un 19°, rédigé comme suit:

“19° de rédiger chaque année un rapport sur les comptes de l'association ou des associations de copropriétaires qu'il gère; ce rapport est communiqué à l'assemblée générale de copropriétaires concernée en annexe à la convocation visée à l'article 577-6, § 3.”;

5° il est inséré un § 5/1, rédigé comme suit:

“§ 5/1. La société du syndic qui est rémunéré et qui n'est pas un copropriétaire est tenue de nommer un ou plusieurs commissaires parmi les réviseurs d'entreprises inscrits auprès de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises conformément au Code des sociétés et ce indépendamment du fait que les critères fixés à l'article 15 de ce Code soient atteints ou non.

Ce commissaire effectue le contrôle:

- i) de la situation financière et des comptes annuels du syndic; et
- ii) de la régularité au regard du Code des sociétés et des statuts, des opérations à constater dans les comptes annuels du syndic.

Le commissaire rédige à propos de ces comptes annuels un rapport écrit et circonstancié conformément à l'article 144 du Code des sociétés.

Dans le cadre de la mission du commissaire, l'organe de gestion et les préposés de la société du syndic fournissent au commissaire les explications ou informations demandées sur toute opération entre, d'une part, la

verrichting tussen, enerzijds, de syndicusvennootschap, de aandeelhouders ervan, de leden van de bestuursorganen ervan en iedere persoon die binnen die vennootschap een bestuursfunctie uitoefent en, anderzijds, de verenigingen van mede-eigenaars waarvan de vennootschap als syndicus optreedt, zonder dat de commissaris een clausule van vertrouwelijkheid kan worden tegengeworpen.

Het verslag bedoeld in het derde lid van deze paragraaf wordt door de syndicus meegedeeld:

i) aan de eerstkomende algemene vergadering van mede-eigenaars van alle verenigingen van mede-eigenaars waarvan hij syndicus is, gehecht aan de oproeping; alsook

ii) aan de beroepsorganisatie waarvan hij lid is, uiterlijk binnen de 30 dagen volgend op de datum van het verslag bedoeld in het derde lid van deze paragraaf.

Indien de syndicus een vennootschap is die ressorteert onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte, levert hij een verslag af dat gelijkwaardig is aan het in het derde lid van deze paragraaf bedoelde verslag, dat werd opgesteld door een persoon die in deze lidstaat een hoedanigheid heeft die gelijkwaardig is aan die van bedrijfsrevisor, en dat ten minste betrekking heeft op de Belgische verrichtingen van de syndicus. Dit verslag is opgesteld in één van de drie landstalen.”

Art. 3

Artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wetten van 14 december 2005 en 2 juni 2010, wordt vervangen door de volgende bepaling:

“Art 577-8/2 De algemene vergadering wijst jaarlijks een mede-eigenaar, externe accountant of bedrijfsrevisor aan als verificateur van de rekeningen die de rekeningen bedoeld in artikel 577-8, § 4, 5° en 17°, onderzoekt. Deze verificateur van de rekeningen mag niet de functie van syndicus uitoefenen in de mede-eigendom.

De mede-eigenaar – verificateur van de rekeningen beschikt over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding. De beoordeling van deze deskundigheid wordt overgelaten aan de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De controles van de verificateur van de rekeningen omvatten ten minste:

société du syndic, ses actionnaires, les membres de ses organes de gestion ainsi que toute personne exerçant des fonctions de direction au sein de cette société et, d'autre part, les associations de copropriétaires dont la société est le syndic, sans qu'aucune clause de confidentialité puisse lui être opposée.

Le rapport visé à l'alinéa 3 du présent paragraphe est communiqué, par le syndic:

i) à la plus prochaine assemblée générale des copropriétaires de toutes les associations de copropriétaires dont il est syndic, en annexe à la convocation; ainsi que

ii) à l'organisation professionnelle dont il est membre dans les 30 jours suivant la date du rapport visé à l'alinéa 3 du présent paragraphe.

Si le syndic a la forme d'une société relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen, ce syndic produit un rapport équivalent à celui prévu à l'alinéa 3 du présent paragraphe, émanant d'une personne ayant dans cet État une qualité équivalente à celle de réviseur d'entreprises, et portant au moins sur les opérations belges de ce syndic. Ce rapport est établi dans l'une des trois langues nationales.”

Art. 3

L'article 577-8/2 du Code civil, inséré par la loi du 30 juin 1994, et modifié par les lois du 14 décembre 2005 et du 2 juin 2010, est remplacé par la disposition suivante:

“Art 577-8/2 L'assemblée générale désigne annuellement un vérificateur aux comptes, copropriétaire, expert-comptable externe ou réviseur d'entreprises, qui examine les comptes visés à l'article 577-8, § 4, 5° et 17°. Ce vérificateur aux comptes ne peut pas exercer des fonctions de syndic dans la copropriété.

Le copropriétaire vérificateur aux comptes est compétent en matière de comptabilité. L'appréciation de cette compétence est laissée à l'assemblée générale des copropriétaires.

Les contrôles du vérificateur aux comptes portent au minimum sur:

– het controleren van de kosten ten opzichte van de verantwoordingsstukken;

– het categoriseren van de kosten volgens het reglement van mede-eigendom en het uitsplitsen van deze kosten tussen de verschillende kavels;

– het controleren van de banksaldi en de kas;

– het nagaan of de saldi van de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars naar behoren gerechtvaardigd zijn.

Het reglement van mede-eigendom kan in uitgebreidere controles voorzien dan deze bedoeld in het vorige lid.

De mede-eigenaar-verificateur van de rekeningen kan zich, mits de algemene vergadering daar bij gewone meerderheid mee instemt, laten bijstaan door een externe accountant of een bedrijfsrevisor, waarvan de bezoldiging ten laste komt van de vereniging van mede-eigenaars.

De verificateur van de rekeningen rapporteert schriftelijk aan de algemene vergadering van mede-eigenaars over zijn bevindingen. Dit verslag wordt aan de algemene vergadering bezorgd, als bijlage bij de bijeenroeping bedoeld in artikel 577-6, § 3. De verificateur van de rekeningen, zo nodig bijgestaan door de externe accountant of de bedrijfsrevisor, moet aanwezig zijn op de algemene vergadering van mede-eigenaars die beraadslaagt over zijn verslag. Hij beantwoordt de vragen van de algemene vergadering. Opdat de verificateur van de rekeningen zijn taak kan vervullen, houdt de syndicus de rekeningen en de verantwoordingsstukken te zijner beschikking ten minste één maand vóór de algemene vergadering.”

Art. 4

De personen die de functie van syndicus uitoefenen op het moment van de inwerkingtreding van deze wet, beschikken vanaf die datum over twaalf maanden om zich in regel te stellen met de bepalingen ervan. Gebeurt dit niet, dan wordt hun mandaat van syndicus van rechtswege beëindigd twaalf maanden na de inwerkingtreding van deze wet.

– la vérification des coûts par rapport aux pièces justificatives;

– la catégorisation des frais selon le règlement de copropriété et leur ventilation entre les différents lots;

– la vérification des soldes bancaires et de la caisse;

– la vérification de la justification adéquate des soldes des comptes de l’association des copropriétaires.

Le règlement de copropriété peut prévoir des contrôles plus étendus que ceux visés à l’alinéa précédent.

Le copropriétaire vérificateur aux comptes peut, moyennant accord de l’assemblée générale à la majorité simple des voix, se faire assister par un expert-comptable externe ou un réviseur d’entreprises, dont la rémunération incombe à l’association des copropriétaires.

Le vérificateur aux comptes fait rapport, par écrit, à l’assemblée générale des copropriétaires sur ses constatations. Ce rapport est communiqué à l’assemblée générale en annexe à la convocation visée à l’article 577-6 § 3. Le vérificateur aux comptes, assisté le cas échéant de l’expert-comptable externe ou du réviseur d’entreprises, est présent à l’assemblée générale des copropriétaires qui délibère sur son rapport. Il répond aux questions de l’assemblée générale. En vue de lui permettre d’assumer sa mission, le syndic tient les comptes et les pièces justificatives à disposition du vérificateur aux comptes au moins un mois avant l’assemblée générale.”

Art. 4

Les personnes qui exercent la fonction de syndic au moment de l’entrée en vigueur de la présente loi disposent de douze mois à dater de celle-ci pour se mettre en conformité avec ses dispositions. A défaut, leur mandat de syndic prend fin de plein droit douze mois après l’entrée en vigueur de la présente loi.

Artikel 3 van deze wet is van toepassing op de algemene vergaderingen van mede-eigenaars die ten vroegste zes maanden na de inwerkingtreding van deze wet worden gehouden.

29 mei 2015

L'article 3 de la présente loi est applicable aux assemblées générales de copropriétaires qui se tiennent au plus tôt six mois après l'entrée en vigueur de la présente loi.

29 mai 2015

Laurette ONKELINX (PS)

Eric MASSIN (PS)

Özlem ÖZEN (PS)