

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

23 septembre 2020

**PROPOSITION DE LOI**

**étendant la loi du 3 juillet 2005  
relative aux droits des volontaires  
aux associations des copropriétaires**

(déposée par M. Bert Wollants et  
M. Christoph D'Haese)

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

23 september 2020

**WETSVOORSTEL**

**tot uitbreiding van de wet van 3 juli 2005  
betreffende de rechten van vrijwilligers  
tot de verenigingen van mede-eigenaars**

(ingediend door de heer Bert Wollants en  
de heer Christoph D'Haese)

**RÉSUMÉ**

*Cette proposition de loi prévoit que les personnes physiques qui gèrent le quotidien d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles pour l'association des copropriétaires sont considérées comme des volontaires au sens de la loi du 3 juillet 2005 relative aux droits des volontaires, ce qui leur permet de bénéficier du même traitement sur le plan du droit fiscal et social et de la même couverture de leur responsabilité.*

**SAMENVATTING**

*Dit wetsvoorstel bepaalt dat natuurlijke personen die voor de vereniging van mede-eigenaars de opvolging doen van het dagelijkse reilen en zeilen in een gebouw of een groep van gebouwen worden aangemerkt als vrijwilligers in de zin van de wet van 3 juli 2005 betreffende de rechten van vrijwilligers, waardoor zij recht krijgen op dezelfde fiscaal- en sociaalrechtelijke behandeling en aansprakelijkheidsbescherming.*

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
PS	: Parti Socialiste
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
CD&V	: Christen-Democratisch en Vlaams
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Open Vld	: Open Vlaamse liberalen en democraten
sp.a	: socialistische partij anders
cdH	: centre démocrate Humaniste
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
INDEP-ONAFH	: Indépendant - Onafhankelijk

<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>		<i>Afkorting bij de numering van de publicaties:</i>	
DOC 55 0000/000	Document de la 55 <sup>e</sup> législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi	DOC 55 0000/000	Parlementair document van de 55 <sup>e</sup> zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA	Questions et Réponses écrites	QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral	CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV	Compte Rendu Analytique	CRABV	Beknopt Verslag
CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)	CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN	Séance plénière	PLEN	Plenum
COM	Réunion de commission	COM	Commissievergadering
MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beigegekleurig papier)

## DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend, en le modifiant, le texte de la proposition DOC 53 2412/001.

Dans la pratique, les copropriétaires et les habitants des grands immeubles à appartements ne se connaissent pas suffisamment et s'investissent peu dans la gestion du bâtiment. C'est ainsi que le syndic est non seulement l'interlocuteur officiel mais aussi souvent l'interlocuteur de première ligne. Or, à lui seul, le syndic n'est pas toujours suffisamment disponible pour régler rapidement les petits problèmes pratiques et autres qui peuvent se poser au quotidien dans une copropriété. Il est un intervenant externe, qui gère le bâtiment de façon professionnelle.

Dans un immeuble à appartements, il est souhaitable qu'outre le syndic officiel, un habitant s'occupe également, sur une base volontaire, des petits problèmes qui peuvent se poser quotidiennement. Il vérifie, par exemple, si les poubelles sont sorties et rentrées. Il veille à ce que la femme de ménage dispose du matériel et des produits de nettoyage nécessaires. Il est la personne de contact à laquelle s'adressent les autres habitants lorsque la porte de garage ou l'ascenseur ne fonctionne pas. Il est l'intermédiaire entre les autres habitants et le syndic. Étant donné qu'il connaît l'immeuble, il assiste le syndic, par exemple en fournissant des explications aux entrepreneurs. Lorsque des travaux doivent être exécutés, les entrepreneurs peuvent sonner chez lui pour accéder au bâtiment, etc.

Les tâches que cet habitant prend volontairement en charge facilitent la vie de tous les jours au sein de la résidence. Elles contribuent à créer un climat d'harmonie dans l'immeuble. Il est donc souhaitable que certaines personnes se mobilisent dans l'intérêt du groupe sans qu'elles en tirent nécessairement un avantage financier. De telles initiatives renforcent incontestablement le sens de la collectivité et le tissu social, en l'occurrence celui de la communauté des habitants de l'immeuble.

Bien que personne ne puisse obliger un habitant à assumer cette tâche, celui-ci n'est considéré comme volontaire ni par le ministre des Finances ni par le ministre des Affaires sociales.

En 2008, le ministre en charge des Finances a déclaré que les activités en question ne répondent pas à la définition d'activités occasionnelles figurant dans la circulaire Ci.RH.241/509 803 du 5 mars 1999. Cette circulaire décrit notamment les activités qui entrent en

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt, met een aantal aanpassingen, de tekst over van voorstel DOC 53 2412/001.

In de praktijk kennen mede-eigenaars en medebewoners in grotere appartementsgebouwen elkaar onvoldoende en zetten zij zich weinig in voor het beheer van het gebouw. De syndicus is daardoor niet alleen het officiële, maar dikwijls ook het eerste aanspreekpunt. Alleen is een syndicus onvoldoende of niet onmiddellijk beschikbaar om kleine dagdagelijkse en praktische problemen op te lossen. Hij is een buitenstaander die op professionele wijze een gebouw beheert.

In appartementsgebouwen is het wenselijk dat, naast een officiële syndicus, een bewoner vrijwillig mee een oogje in het zeil houdt betreffende het reilen en zeilen in het gebouw. Hij kan in het oog houden of de vuilnisbakken buiten en terug binnen worden gezet. Hij is diegene die ervoor zorgt dat de poetsvrouw over de nodige schoonmaakmiddelen beschikt. Hij is het aanspreekpunt voor andere bewoners wanneer de garagepoort of lift niet werkt. Hij treedt op als tussenpersoon tussen de andere bewoners en de syndicus. Doordat hij het gebouw kent, staat hij de syndicus bij door bijvoorbeeld uitleg te geven aan de aannemers. Wanneer er werken dienen uitgevoerd te worden, kunnen aannemers bij hem aanbellen om binnen gelaten te worden, enz.

De taak die zulke bewoner vrijwillig op zich neemt, komt de leefbaarheid van de gemeenschap van bewoners ten goede. Zij bevordert het vlot samenleven van de bewoners van het appartementsgebouw. Het is gezond dat mensen zich inzetten voor het groepsbelang zonder dat ze daar noodzakelijkerwijs zelf financieel voordeel bij hebben. Dergelijke initiatieven versterken onmiskenbaar de gemeenschapszin en het sociale weefsel, *in casu* van de gemeenschap van bewoners van het appartementsgebouw.

Hoewel niemand een bewoner ertoe kan verplichten om deze taak op zich te nemen, merken zowel de minister van Financiën als de minister van Sociale Zaken deze persoon niet aan als vrijwilliger.

In 2008 gaf de minister bevoegd voor Financiën aan dat vermelde activiteiten van een bewoner van een appartementsgebouw niet beantwoorden aan de definitie van gelegenhedswerk zoals omschreven in de circulaire Ci.RH.241/509 803 van 5 maart 1999. In die circulaire

considération pour l'application de ce régime fiscal. Il s'agit en l'occurrence d'activités occasionnelles qui doivent être exercées dans le cadre d'activités sociales, culturelles ou sportives du club, de la fédération, de l'association, de l'institution ou de l'autorité publique. Sont notamment visés, l'accueil ou l'accompagnement de malades, de personnes âgées, d'enfants, de jeunes et de personnes socialement défavorisées (comme les soins à domicile dont certaines personnes sont tributaires et les soins de proximité), la protection de l'environnement, l'organisation de compétitions sportives et d'événements sociaux et culturels, ainsi que la propre participation à ces compétitions et événements.<sup>1</sup>

La ministre ayant les Affaires sociales dans ses attributions a souligné en 2008 que les résidents qui se chargent des tâches en question ne peuvent pas non plus être considérés comme des volontaires, parce que ces résidents fournissent ces services en partie également dans leur propre intérêt et pour leur propre compte. Il ne s'agit dès lors pas de volontaires au sens de l'article 3, 1°, de la loi du 3 juillet 2005 relative aux droits des volontaires.<sup>2</sup>

Nous ne partageons pas ce point de vue. En vertu de la disposition précitée, il faut entendre par volontariat:

“toute activité:

- a) qui est exercée sans rétribution ni obligation;
- b) qui est exercée au profit d'une ou de plusieurs personnes autres que celle qui exerce l'activité, d'un groupe ou d'une organisation ou encore de la collectivité dans son ensemble;
- c) qui est organisée par une organisation autre que le cadre familial ou privé de celui qui exerce l'activité;
- d) et qui n'est pas exercée par la même personne et pour la même organisation dans le cadre d'un contrat de travail, d'un contrat de services ou d'une désignation statutaire.”

Un résident qui gère volontairement le quotidien d'un immeuble à appartements le fait sans rétribution ni obligation. Aucun habitant, copropriétaire ou syndic ne peut l'obliger à jouer un tel rôle ou à poursuivre sa mission. Il peut, à tout moment, faire savoir qu'il cesse d'être la “personne de contact” au sein de l'immeuble. Il n'est en aucun cas juridiquement lié ni à un ou plusieurs

<sup>1</sup> Q. et R., Chambre, 2007-08, n° 017, 2913 (question n° 93, Bart De Wever, 29 avril 2008).

<sup>2</sup> Q. et R., Chambre, 2007-08, n° 027, 6447 (question n° 145, Bart De Wever, 7 mai 2008).

worden onder meer de activiteiten omschreven die voor de toepassing van het beoogde belastingstelsel in aanmerking komen. Het betreft gelegenheidswerk dat moet worden verricht in het kader van sociale, culturele of sportieve activiteiten van de club, federatie, vereniging, instelling of overheid. In het bijzonder zijn bedoeld de opvang of de begeleiding van zieken, bejaarden, kinderen, jongeren en sociaal zwakkeren (zoals de thuiszorg voor zorgbehoevende personen of mantelzorg), de bescherming van het leefmilieu, de organisatie van sportwedstrijden en van sociale en culturele evenementen, alsmede het deelnemen aan die wedstrijden en evenementen.<sup>1</sup>

De minister bevoegd voor sociale zaken merkte in 2008 een bewoner die voormelde taken op zich neemt evenmin als vrijwilliger aan omdat deze diensten deels ook uit eigen belang en voor eigen rekening zouden worden verricht. Deze persoon is volgens de minister geen vrijwilliger in de zin van artikel 3, 1°, van de wet van 3 juli 2005 betreffende de rechten van vrijwilligers.<sup>2</sup>

Wij delen deze visie niet. Onder vrijwilligerswerk moet volgens voormelde bepaling worden verstaan:

“elke activiteit:

- a) die onbezoldigd en onverplicht wordt verricht;
- b) die verricht wordt ten behoeve van één of meer personen, andere dan degene die de activiteit verricht, van een groep of organisatie of van de samenleving als geheel;
- c) die ingericht wordt door een organisatie anders dan het familie- of privéverband van degene die de activiteit verricht;
- d) en die niet door dezelfde persoon en voor dezelfde organisatie wordt verricht in het kader van een arbeidsovereenkomst, een dienstencontract of een aanstelling als statutair personeelslid.”

Een bewoner die vrijwillig het dagelijks toezicht in een appartementsgebouw op zich neemt, oefent dit onbezoldigd en onverplicht uit. Geen enkele bewoner, eigenaar of syndicus kan hem ertoe verplichten deze taak op zich te nemen noch verder te zetten. Hij kan steeds te kennen geven dat hij niet langer als “eerste contactpersoon” binnen het appartementsgebouw wenst

<sup>1</sup> Vr. en Antw., Kamer, 2007-08, nr. 017, 2913 (vr. nr. 93, Bart De Wever, 29 april 2008).

<sup>2</sup> Vr. en Antw., Kamer, 2007-08, nr. 027, 6447 (vr. nr. 145, Bart De Wever, 7 mei 2008).

résidents ou copropriétaires, ni à la personne morale “association des copropriétaires” visée à l’article 577-5 du Code civil. Il se distingue en effet d’un concierge ou d’un gardien d’immeuble, qui, lui, est au service de l’association des copropriétaires et qui peut avoir des obligations contractuelles, telles qu’une présence minimum certains jours ou à certaines heures. Ce n’est pas le cas d’un habitant qui joue volontairement le rôle de “personne de contact” au sein d’un immeuble à appartements.

L’action en qualité de volontaire n’empêche pas cette personne d’être également membre du conseil de copropriété ou d’être commissaire aux comptes. En ces dernières qualités, elle peut être considérée comme un membre d’un organe de gestion d’une organisation tel que visé à l’article 3, 2°, de la loi du 3 juillet 2005 relative aux droits des volontaires.

Les tâches qu’assume ce résident profitent à l’ensemble des habitants de l’immeuble. Bien sûr, comme tous ceux qui habitent l’immeuble, ce résident dévoué a intérêt à ce que tout tourne rond au sein de la copropriété. Cela ne veut cependant pas dire qu’il fait ce travail uniquement dans son intérêt personnel. Ses prestations sont exécutées au bénéfice de l’ensemble des habitants. Il en va d’ailleurs de même pour tout individu vis-à-vis de l’organisation ou du groupe auquel il appartient ou même vis-à-vis de la société dans son ensemble. Chaque individu a un intérêt naturel à ce que la communauté dont il fait partie fonctionne bien, de manière à ce que les relations humaines au sein de cette communauté soient empreintes de prévenance, de compréhension et de respect.

La tâche qu’il accomplit s’inscrit dans le cadre de la conservation et de la gestion de l’immeuble ou du groupe d’immeubles, ce qui correspond au but dans lequel l’association des copropriétaires est dotée de la personnalité juridique (art. 577-5 du Code civil). L’association des copropriétaires doit être considérée comme une organisation au sens de l’article 3 de la loi du 3 juillet 2005 relative aux droits des volontaires. Il s’agit d’une personne morale privée sans but lucratif. L’association des copropriétaires ne vise en effet en aucun cas à réaliser des profits.

Il est dès lors souhaitable que le résident concerné bénéficie d’une couverture de sa responsabilité, conformément à ce que prévoit la loi du 3 juillet 2005 relative aux droits des volontaires. S’il s’agit d’un allocataire, cette activité ne doit pas porter atteinte à ses droits sociaux.

te worden aangesproken. Hij is op geen enkele wijze juridisch gebonden, noch ten aanzien van één of meerdere bewoners of mede-eigenaars, noch ten aanzien van de rechtspersoon “vereniging van mede-eigenaars” zoals bedoeld in artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek. Hij onderscheidt zich immers van een conciërge of huisbewaarder die wel tewerkgesteld wordt door de vereniging van mede-eigenaars. Ten aanzien van een conciërge of huisbewaarder kunnen contractuele verplichtingen worden opgelegd, zoals een minimale aanwezigheid tijdens bepaalde uren en dagen. Dat is niet het geval voor een bewoner die vrijwillig optreedt als “eerste contactpersoon” binnen een appartementsgebouw.

Het optreden als vrijwilliger sluit niet uit dat deze persoon tevens lid is van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen is. In deze laatste hoedanigheden kan hij worden aangemerkt als een lid van een bestuursorgaan van een organisatie als bedoeld in art. 3, 2°, van de wet van 3 juli 2005 betreffende de rechten van vrijwilligers.

De taak die hij vervult, is ten behoeve van de gemeenschap van bewoners van het appartementsgebouw. Natuurlijk heeft hij er zoals alle andere bewoners van een appartementsgebouw belang bij dat het dagelijks gebeuren in het appartementsgebouw vlot verloopt. Dat wil niet zeggen dat hij deze taak op zich neemt uit eigenbelang. Deze activiteit wordt verricht in het belang van de gemeenschap van bewoners van het appartementsgebouw. Hetzelfde geldt voor elke andere groep of organisatie of van de samenleving als geheel waarvan een individu deel uitmaakt. Elk individu heeft er een natuurlijk belang bij dat de groep of de maatschappij in haar geheel waarvan hij deel uitmaakt goed functioneert, zodat de menselijke omgang in de groep of maatschappij als gediensstig, begripvol en respectvol ervaren wordt.

De taak die hij vervult, kadert in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Deze beantwoordt aan het doel waarvoor de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verkrijgt (art. 577-5 B.W.). De vereniging van mede-eigenaars dient te worden aangemerkt als een organisatie in de zin van artikel 3 van de wet van 3 juli 2005 betreffende de rechten van vrijwilligers. Zij is een private rechtspersoon zonder winstoogmerk. Het doel van de vereniging van mede-eigenaars is immers geenszins gericht op winst.

Het is dan ook wenselijk dat de betreffende bewoner de aansprakelijkheidsbescherming geniet zoals bepaald in de wet van 3 juli 2005 betreffende de rechten van vrijwilligers. Voor een uitkeringsgerechtigde bewoner mag deze activiteit geen belemmering zijn voor zijn sociale rechten.

Si, dans l'exécution de ses tâches, il prend à sa charge certains frais mineurs tout au long de l'année, tels que des frais de déplacement, de téléphone, d'affranchissement, etc., le résident doit pouvoir bénéficier du régime de défraiement prévu dans la loi précitée. Le remboursement des frais par l'association des copropriétaires peut être forfaitaire ou basé sur les frais réels, conformément à l'article 10 de la loi du 3 juillet 2005 relative aux droits des volontaires.

La proposition de loi que nous déposons n'impose pas aux associations des copropriétaires l'obligation de désigner un résident pour jouer le rôle de personne de contact agissant en qualité de volontaire au sein de l'immeuble. Il s'agit simplement d'une possibilité dont nous estimons qu'elle est de nature à faciliter la vie des habitants.

Wanneer de bewoner bij de uitvoering van zijn taak doorheen het gehele jaar kleine kosten, zoals verplaatsingskosten, telefoonkosten, portkosten, enz. maakt, kan hij terugvallen op de regeling voor de vergoeding van kosten in de genoemde wet. De terugbetaling van deze kosten door de vereniging van mede-eigenaars kan ofwel forfaitair gebeuren, ofwel op basis van de reëel bewezen kosten in overeenstemming met artikel 10 van de wet van 3 juli 2005 betreffende de rechten van vrijwilligers.

Met dit wetsvoorstel leggen wij geen verplichting op aan de vereniging van mede-eigenaars om een bewoner aan te duiden die vrijwillig als eerste contactpunt binnen de gemeenschap van bewoners van een appartementsgebouw optreedt. Het is een mogelijkheid waarvan wij van mening zijn dat zij de leefgemeenschap van bewoners van een appartementsgebouw ten goede komt.

Bert WOLLANTS (N-VA)  
Christoph D'HAESE (N-VA)

**PROPOSITION DE LOI****Article 1<sup>er</sup>**

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

**Art. 2**

L'article 3, 2°, de la loi du 3 juillet 2005 relative aux droits des volontaires, modifié en dernier lieu par la loi du 1<sup>er</sup> mars 2019, est complétée par ce qui suit:

“et les personnes physiques qui gèrent le quotidien d'un immeuble pour l'association des copropriétaires”.

8 juillet 2020

**WETSVOORSTEL****Artikel 1**

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

**Art. 2**

Artikel 3, 2°, van de wet van 3 juli 2005 betreffende de rechten van vrijwilligers, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 1 maart 2019, wordt aangevuld als volgt:

“en van de natuurlijke personen die het dagelijks toezicht uitoefenen voor de vereniging van mede-eigenaars”.

8 juli 2020

Bert WOLLANTS (N-VA)  
Christoph D'HAESE (N-VA)