

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

16 août 2021

**PROPOSITION DE LOI**

**instaurant une sanction  
en cas d'absence d'enregistrement du syndic  
à la Banque-Carrefour des Entreprises**

(déposée par Mme Leen Dierick)

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

16 augustus 2021

**WETSVOORSTEL**

**betreffende het invoeren van een sanctie  
voor de niet-inschrijving van de syndicus  
in de Kruispuntbank van Ondernemingen**

(ingediend door mevrouw Leen Dierick)

**RÉSUMÉ**

*Toute association de copropriétaires est tenue de faire enregistrer les données de son syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) depuis le 1er avril 2017. Toutefois, l'IPI ne dispose actuellement pas d'un instrument efficace permettant d'identifier les syndics qui exercent illégalement la profession. Cela est dû au fait que beaucoup trop d'associations de copropriétaires n'ont toujours pas inscrit leur syndic à la BCE. Actuellement, l'absence d'inscription à la BCE n'est pas sanctionnée. En vue de faire respecter l'obligation d'enregistrement, cette proposition de loi prévoit une sanction si les associations de copropriétaires n'inscrivent pas leur syndic.*

**SAMENVATTING**

*Elke vereniging van mede-eigenaars is vanaf 1 april 2017 verplicht de gegevens van haar syndicus in te schrijven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO). Toch beschikt het BIV vandaag niet over een efficiënt instrument om de syndici op te sporen die het beroep illegaal uitoefenen. De reden is dat te veel verenigingen van mede-eigenaars hun syndicus nog steeds niet hebben ingeschreven in de KBO. Vandaag is er geen sanctie voorzien voor een niet-inschrijving. Om ervoor te zorgen dat de verplichte inschrijving wordt nageleefd, voert dit wetsvoorstel een sanctie in wanneer de vereniging van mede-eigenaars hun syndicus niet inschrijft.*

|             |   |
|-------------|---|
| 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                                    |
| Vooruit     | : Vooruit   |
| 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 (beigekleurig papier)   |

## DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Dans la pratique, les habitants (propriétaire ou locataire) d'un appartement ne savent pas toujours qui est leur syndic ou si cette personne peut effectivement se présenter en tant que tel et de quels autres immeubles elle est également syndic. Par souci de clarté, toute association de copropriétaires est tenue de faire enregistrer les données de son syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017. Cette inscription est obligatoire pour chaque syndic, professionnel ou non, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale. L'inscription, la modification ou la radiation de données est réalisée par un guichet d'entreprises au choix. Grâce à cet enregistrement obligatoire, tout intéressé peut prendre connaissance des données d'un syndic et les associations de copropriétaires peuvent être mieux informées en cas de problèmes avec un syndic. Un syndic qui exerce la profession illégalement peut également être détecté plus rapidement. Enfin, un enregistrement obligatoire permet de collecter des données statistiques. Outre l'inscription initiale, il importe également que l'inscription soit mise à jour. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017, les guichets d'entreprises ont inscrit 49 961 syndics<sup>1</sup>.

Cette réglementation offre plus de clarté et de protection tant aux habitants qui souhaitent que leur logement et eux-mêmes soient entre de bonnes mains qu'aux syndics qui souhaitent que leur travail soit reconnu. Ils jouent un rôle crucial dans le fonctionnement des copropriétés. Cette profession devient toutefois petit à petit un métier en pénurie. L'enregistrement obligatoire à la BCE peut renforcer la professionnalisation de la profession de syndic.

Pour les associations existantes de copropriétaires, un délai d'un an a été prévu pour procéder à l'inscription du syndic. L'inscription devait ainsi avoir été effectuée pour le 31 mars 2018 au plus tard. Dès lors que le délai est largement expiré, il apparaît que nombre d'associations de copropriétaires n'ont toujours pas enregistré leur syndic à la BCE. Il s'agirait surtout en l'occurrence de syndics non professionnels.

Au cours des cinq dernières années, l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) a reçu 1 620 plaintes dont 370 en 2019 concernant des syndics professionnels inscrits. La plupart des plaintes et des infractions concernent notamment l'absence d'un contrat de syndic

<sup>1</sup> Question écrite n° 152 de Mme Leen Dierick, "syndic", *Questions et Réponses*, Chambre, 2019-2020, QRVA 55 015, page 80.

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

In de praktijk weten bewoners (eigenaar of huurder) van een appartement niet altijd wie hun syndic is of de persoon zich effectief syndic mag noemen en van welke panden hij of zij nog syndic is. Om hierover duidelijkheid te krijgen, is sinds 1 april 2017 elke vereniging van mede-eigenaars verplicht de gegevens van haar syndic te laten registreren in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO). Deze inschrijving is verplicht voor elke syndic, professioneel of niet-professioneel, fysiek (natuurlijke) persoon of rechtspersoon. De inschrijving, wijziging of doorhaling van de gegevens gebeurt door een ondernemingsloket naar keuze. Door deze verplichte registratie kan elke belanghebbende gemakkelijk kennis nemen van de gegevens van een syndic en kunnen de verenigingen van mede-eigenaars beter geïnformeerd worden als er problemen zouden zijn met een syndic. Een syndic die het beroep onwettig uitoefent, kan ook sneller opgespoord worden. Ten slotte maakt een verplichte registratie het mogelijk om statistische gegevens in te zamelen. Naast de initiële inschrijving, is het ook belangrijk dat de inschrijving up-to-date wordt gehouden. Sinds 1 april 2017 hebben de ondernemingsloketten 49 961 syndici ingeschreven<sup>1</sup>.

Deze regeling zorgt voor meer duidelijkheid en bescherming voor zowel de bewoners die willen dat zij en hun woonst in goede handen zijn en voor de syndic die erkenning wil voor de job. Zij hebben een cruciale rol in de werking van mede-eigendommen. Echter wordt deze job stilaan een knelpuntberoep. De verplichte registratie in de KBO kan voor een verder professionaliseren van het beroep van syndic zorgen.

Voor de reeds bestaande verenigingen van mede-eigenaars werd een termijn van 1 jaar voorzien om de inschrijving van de syndic te verwezenlijken. De inschrijving moest dus ten laatste op 31 maart 2018 gebeuren. Nu de termijn ruim is afgelopen, blijkt dat heel wat verenigingen van mede-eigenaars hun syndic nog steeds niet in de KBO hebben geregistreerd. Het zou vooral om niet-professionele syndici gaan die niet werden ingeschreven.

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) heeft de afgelopen vijf jaar 1 620 klachten ontvangen waarvan 370 in 2019 met betrekking tot ingeschreven professionele syndici. De meeste klachten en inbreuken gaan over onder meer het niet opmaken van een

<sup>1</sup> Schriftelijke vraag nr. 152 van Leen Dierick, "syndicus", *Vragen en Antwoorden*, Kamer, 2019-2020, QRVA 55 015, blz. 80.

établi par écrit, la non-tenue ou mauvaise tenue de la comptabilité; et des négligences dans la tenue des assemblées générales des copropriétaires, telles que l'absence de convocation de l'assemblée générale dans le délai fixé ou l'absence d'établissement du procès-verbal de la réunion. Au cours des cinq dernières années, l'IPI a effectué 97 contrôles de syndic dont 7 en 2019. En 2019, il a pris 59 sanctions à l'encontre de syndics, il en a suspendu 19 et radié 7<sup>2</sup>.

L'IPI ne dispose actuellement pas d'un instrument efficace permettant d'identifier les syndics qui exercent illégalement la profession. Il ressort de la réponse du ministre précédent des Classes moyennes, des Indépendants et des PME que cela est dû au fait que beaucoup d'associations de copropriétaires n'ont pas inscrit leur syndic à la BCE<sup>3</sup>. L'absence d'inscription à la BCE n'est en effet pas sanctionnée. Ni le Code civil, ni l'arrêté royal du 15 mars 2017 relatif aux modalités d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises ne prévoient de sanction.

La présente proposition de loi vise à faire respecter l'obligation d'enregistrement et prévoit une sanction si les associations de copropriétaires n'inscrivent pas leur syndic. La présente proposition de loi reprend la sanction qui est prévue dans le Code de droit économique pour les entreprises soumises à inscription qui ne sont pas inscrites à la BCE<sup>4</sup>. Il s'agit d'une sanction de niveau 2, à savoir une amende de 26 euros à 10 000 euros. La présente proposition de loi prévoit toutefois une sanction administrative pour les ACP qui ne font pas inscrire leur syndic ou qui ne tiennent pas à jour l'inscription. La sanction prévue est de nature administrative et non de nature pénale de manière à ce qu'elle puisse être appliquée plus facilement par les administrations. Les sanctions pénales doivent être infligées par les parquets qui sont déjà engorgés en règle générale, si bien qu'ils ne disposent dans la pratique pas toujours de beaucoup de marge pour prononcer également des sanctions en cas d'absence d'inscription de syndics. Nous avons dès lors opté pour une sanction administrative.

La présente proposition de loi prévoit une entrée en vigueur de la loi le premier jour du sixième mois qui suivra sa publication au *Moniteur belge*. Le délai est ainsi suffisant pour examiner quelle administration est

schriftelijk syndicuscontract, geen of foute boekhouding en slordigheid bij het houden van de algemene vergadering van mede-eigenaars zoals geen oproeping voor de algemene vergadering binnen de voorziene termijn of geen verslag van de vergadering. Het BIV heeft de laatste vijf jaar 97 "syndicus"-controles uitgevoerd waarvan 7 in 2019. In 2019 hebben zij 59 sancties genomen ten aanzien van syndici en 19 syndici geschorst en 7 geschrapt<sup>2</sup>.

Het BIV beschikt vandaag niet over een efficiënt instrument om de syndici op te sporen die het beroep illegaal uitoefenen. Volgens het antwoord van de vorige minister van Middenstand, Zelfstandigen en kmo's komt dat door het feit dat te veel verenigingen van mede-eigenaars hun syndicus niet hebben ingeschreven in de KBO<sup>3</sup>. Een niet-inschrijving in de KBO maakt immers niet het voorwerp uit van sancties. Noch het Burgerlijk Wetboek, noch het koninklijk besluit van 15 maart 2017 betreffende de nadere regels voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen voorzien een sanctie.

Dit wetsvoorstel wil dat de verplichte registratie wordt nageleefd en voorziet een sanctie wanneer de verenigingen van mede-eigenaars hun syndicus niet inschrijven. Het wetsvoorstel neemt de sanctie over die in het Wetboek van Economisch recht is bepaald voor inschrijvingsplichtige ondernemingen die niet ingeschreven zijn in de KBO<sup>4</sup>. Dit is een sanctie van niveau 2 namelijk een geldboete van 26 tot 10 000 euro. Het wetsvoorstel voorziet wel in een administratieve sanctie voor de VME die hun syndicus niet laten inschrijven of de inschrijving niet up-to-date houden. De voorziene sanctie is van administratieve aard en niet van strafrechtelijke aard zodat ze makkelijker toe te passen is door de administraties. Strafsancties moeten worden door de parketten opgelegd, die al meestal overbelast zijn, waardoor ze in de praktijk niet altijd veel marge hebben om ook sancties in het kader van de niet-inschrijving van syndici op te leggen. Daarom wordt er gekozen voor een administratieve sanctie.

Het voorstel voorziet in een inwerkingtreding van op de eerste dag van de zesde maand volgend op de datum van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*. Zo is er voldoende tijd om na te gaan welke administratie

<sup>2</sup> Question écrite n° 152 de Mme Leen Dierick, "syndic", *Questions et Réponses*, Chambre, 2019-2020, QRVA 55 015, page. 80.

<sup>3</sup> Question écrite n° 152 de Mme Leen Dierick, "syndic", *Questions et Réponses*, Chambre, 2019-2020, QRVA 55 015, page 80.

<sup>4</sup> Art. XV.77 du Code de droit économique.

<sup>2</sup> Schriftelijke vraag nr. 152 van Leen Dierick, "syndicus", *Vragen en Antwoorden*, Kamer, 2019-2020, QRVA 55 015, blz. 80.

<sup>3</sup> Schriftelijke vraag nr. 152 van Leen Dierick, "syndicus", *Vragen en Antwoorden*, Kamer, 2019-2020, QRVA 55 015, blz. 80.

<sup>4</sup> Art. XV.77 van het WER.

la plus appropriée pour contrôler l'inscription et infliger une sanction en cas d'absence d'inscription.

het meest geschikt is om de inschrijving te controleren en een sanctie op te leggen bij een niet-inschrijving.

Leen DIERICK (CD&V)

**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 577-8, § 2/1, du Code civil, inséré par la loi du 2 juin 2010, est complété par une deuxième phrase rédigée comme suit:

“L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises s'effectue sous peine d'une amende administrative de 26 euros à 10 000 euros.”.

**Art. 3**

La présente loi entre en vigueur le premier jour du sixième mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*.

23 juin 2021

**WETSVOORSTEL****Artikel 1**

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

**Art. 2**

Artikel 577-8, § 2/1 van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 2 juni 2010 wordt aangevuld met een tweede zin, luidende:

“De inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen gebeurt op straffe van een administratieve geldboete van 26 tot 10 000 euro.”.

**Art. 3**

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de zesde maand na die waarin ze is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

23 juni 2021

Leen DIERICK (CD&V)