

**BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

2 december 2025

**WETSVOORSTEL**

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek  
met betrekking tot de gedwongen mede-  
eigendom van gebouwen of  
groepen van gebouwen,  
teneinde drempels voor de verduurzaming  
van appartementen weg te nemen**

**Amendementen**  
\_\_\_\_\_

---

*Zie:*

Doc 56 **0849/ (2024/2025)**:  
001: Wetsvoorstel van de heer Seuntjens.

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE**

2 décembre 2025

**PROPOSITION DE LOI**

**modifiant le Code civil  
en ce qui concerne la copropriété forcée  
d'immeubles ou de groupes  
d'immeubles afin d'éliminer  
les obstacles à l'amélioration  
de la durabilité des appartements**

**Amendements**  
\_\_\_\_\_

---

*Voir:*

Doc 56 **0849/ (2024/2025)**:  
001: Proposition de loi de M. Seuntjens.

02537

Nr. 1 van de heer **Seuntjens**

Art. 1/1 (*nieuw*)

**Een artikel 1/1 invoegen luidende:**

*“Art. 1/1. In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 3.80/1 ingevoegd, luidende:*

*“Art. 3.80/1. Energetisch batige ingrepen*

*Voor de toepassing van deze ondertitel wordt verstaan onder op energetisch vlak batige ingrepen: het geheel van werkzaamheden en vernieuwingen die gericht zijn op verduurzaming en het bevorderen van energiebesparing van het gebouw of de gebouwen.”.”*

**VERANTWOORDING**

Dit amendement verhoogt de rechtszekerheid door de definitie van “op energetisch vlak batige ingrepen” in een nieuw artikel (artikel 3.80/1) in het Burgerlijk Wetboek op te nemen, in plaats van enkel in de toelichting. Deze definitie is bewust breed geformuleerd als “het geheel van de werkzaamheden en vernieuwingen die gericht zijn op verduurzaming en het bevorderen van energiebesparing van het gebouw of de gebouwen,” om een breed scala aan huidige en toekomstige technologieën (zoals isolatie, zonnepanelen of warmtepompen) te omvatten en zo de kerndoelstelling van het wetsvoorstel te versterken. De wijziging van artikel 3.86, § 3, derde lid, is het logische gevolg, waarbij het reservekapitaal nu expliciet mag worden aangewend voor deze werken, waardoor de discussie over de financiering wordt weggenomen en een duidelijke wettelijke basis wordt gecreëerd voor verenigingen van mede-eigenaars en syndici.

Oskar Seuntjens (Vooruit)

N° 1 de M. **Seuntjens**

Art. 1<sup>er</sup>/1 (*nouveau*)

**Insérer un article 1<sup>er</sup>/1 rédigé comme suit:**

*“Art. 1<sup>er</sup>/1. Dans le Code civil, il est inséré un article 3.80/1 rédigé comme suit:*

*“Art. 3.80/1. Travaux d’efficience énergétique*

*Pour l’application du présent sous-titre, il convient d’entendre par travaux d’efficience énergétique l’ensemble des travaux et des rénovations qui visent à améliorer la durabilité du bâtiment ou des bâtiments ainsi qu’à favoriser les économies d’énergie.”.”*

**JUSTIFICATION**

Le présent amendement tend à renforcer la sécurité juridique en intégrant dans un nouvel article du Code civil (l’article 3.80/1) la définition des “travaux d’efficience énergétique”, qui figurait jusqu’à présent uniquement dans les développements de la proposition de loi. Cette définition est délibérément formulée de manière large, puisqu’elle vise “l’ensemble des travaux et des rénovations qui visent à améliorer la durabilité du bâtiment ou des bâtiments ainsi qu’à favoriser les économies d’énergie” afin d’englober un large éventail de technologies actuelles et futures (comme l’isolation, les panneaux solaires ou les pompes à chaleur) et de renforcer ainsi l’objectif principal de la proposition de loi. Suite à la modification de l’article 3.86, § 3, alinéa 3, qui en découlera logiquement, le fonds de réserve pourra désormais explicitement être affecté à ces travaux, ce qui permettra d’éviter toute discussion sur le financement et offrira une base légale claire aux associations de copropriétaires et aux syndics.

Nr. 2 van de heer **Seuntjens**

Art. 2

**In de bepaling onder 2°, de woorden “minder dan drie kavels” vervangen door “minder dan twintig kavels”.**

## VERANTWOORDING

De keuze voor minder dan twintig kavels vloeit voort uit het advies van Fednot. Deze keuze waarborgt de juridische consistentie binnen het Burgerlijk Wetboek (boek 3, gedwongen mede-eigendom), aangezien het criterium van twintig kavels reeds wordt gehanteerd voor andere belangrijke bepalingen. Door dit bestaande wettelijke criterium over te nemen, wordt de regeling voor het reservekapitaal afgestemd op de reeds geldende regels voorgrotere mede-eigendommen. Dit betreft onder meer de oprichting van deelverenigingen (artikel 3.84 BW) en de oprichting van een raad van mede-eigendom (artikel 3.90 BW).

Oskar Seuntjens (Vooruit)

N° 2 de M. **Seuntjens**

Art. 2

**Dans le 2°, remplacer les mots “moins de trois lots” par les mots “moins de vingt lots”.**

## JUSTIFICATION

Il est opté pour moins de vingt lots afin de donner suite à l'avis de Fednot. Ce choix garantit la cohérence juridique du Code civil (livre 3, copropriété forcée) dès lors que le critère de vingt lots est déjà utilisé dans d'autres dispositions importantes. Reproduire ce critère légal existant permet d'aligner les règles encadrant le fonds de réserve sur celles déjà applicables pour les plus grandes copropriétés. Ce critère est déjà utilisé notamment pour la création d'associations partielles (art. 3.84 du Code civil) et la création d'un conseil de copropriété (art. 3.90 du même Code).

Nr. 3 van de heer **Seuntjens**Art. 3/2 (*nieuw*)**Een artikel 3/2 invoegen, luidende:**

*“Art. 3/2. Alle bepalingen die betrekking hebben op de algemene vergadering of haar beslissingen gelden alleen voor de algemene vergaderingen die worden gehouden na de inwerkingtreding van deze wet.*

*De verplichting in artikel 2, 2°, tot samenstelling van een reservekapitaal is van toepassing vanaf het tweede boekjaar volgend op de inwerkingtreding van deze wet, ook voor gebouwen waarvan de gemene delen op de datum van inwerkingtreding van deze wet sinds minstens vijf jaar voorlopig opgeleverd zijn.”*

## VERANTWOORDING

De gekozen overgangsbepaling, geïnspireerd op artikel 179, laatste lid, van de wet van 18 juni 2018, zoals gesuggereerd door de minister van Justitie, zorgt voor onmiddellijke en duidelijke toepassing van de nieuwe verplichting tot het aanleggen van een reservekapitaal.

De overgangsbepaling voorziet in een gefaseerde invoering van de verplichting tot het aanleggen van een reservekapitaal. Door de verplichting pas te laten ingaan vanaf het tweede boekjaar volgend op de inwerkingtreding van de wet, krijgen de verenigingen van mede-Eigenaars (VME's) en hun syndici voldoende tijd om de begroting en de statuten overeenkomstig de wet aan te passen. Dit voorkomt onnodige administratieve of financiële overbelasting en garandeert een pragmatische en behoorlijke voorbereiding van de algemene vergadering. De bepaling stelt bovendien buiten twijfel dat deze termijn ook geldt voor bestaande, oudere gebouwen (die al minstens vijf jaar voorlopig zijn opgeleverd), waardoor de wetgeving onmiddellijk en universeel van toepassing wordt op het gehele relevante gebouwenbestand, zonder uitzonderingen of uitstel voor gevestigde VME's.

Oskar Seuntjens (Vooruit)

N° 3 de M. **Seuntjens**Art. 3/2 (*nouveau*)**Insérer un article 3/2 rédigé comme suit:**

*“Art. 3/2. Toutes les dispositions qui ont trait à l'assemblée générale ou à ses décisions ne s'appliquent qu'aux assemblées générales tenues après l'entrée en vigueur de la présente loi.*

*L'obligation de constitution de fonds de réserve visée à l'article 2, 2°, s'applique également à partir du deuxième exercice comptable qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi aux bâtiments dont les parties communes ont été provisoirement réceptionnées depuis au moins cinq ans à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.”*

## JUSTIFICATION

La disposition transitoire choisie, qui s'inspire de l'article 179, dernier alinéa, de la loi du 18 juin 2018, comme l'avait suggéré la ministre de la Justice, garantit l'application immédiate et sans équivoque de la nouvelle obligation de constituer un fonds de réserve.

La disposition transitoire prévoit une introduction progressive de l'obligation précitée. L'entrée en vigueur de cette obligation à partir du deuxième exercice comptable suivant l'entrée en vigueur de la loi permettra aux associations de copropriétaires (ACP) et à leurs syndics de disposer d'un délai suffisant pour adapter leur budget et leurs statuts à la loi. Cela permettra d'éviter toute surcharge administrative ou financière inutile et garantira une préparation pragmatique et convenable de l'assemblée générale. La disposition prévoit en outre explicitement que ce délai s'appliquera également aux bâtiments existants, plus anciens (qui ont été provisoirement réceptionnés depuis au moins cinq ans), de sorte que la loi s'appliquera immédiatement et universellement à l'ensemble du parc immobilier concerné, sans exceptions ni report pour les ACP existantes.

Nr. 4 van de heer **Seuntjens**

Art. 3

**De volgende wijzigingen aanbrengen:**

**a) in de inleidende bepaling, de woorden “7° en 8°” vervangen door de woorden “7°, 8° en 9°”;**

**b) in de voorgestelde bepaling onder 7° de woorden “informatie over de lopende kredietovereenkomsten ter financiering van investeringen” vervangen door de woorden “informatie over de door de vereniging van mede-eigenaars aangegane lopende kredietovereenkomsten, met vermelding van het openstaande bedrag”;**

**c) de voorgestelde bepaling onder 8° aanvullen met de woorden “en voorhanden zijn”;**

**d) het artikel aanvullen met een bepaling onder 9°, luidende:**

*“9° de statuten van het gebouw (basisakte en reglement van mede-eigendom).”*

VERANTWOORDING

De voorgestelde herformulering van artikel 3.94, § 1, 7°, beoogt een significante verbetering van de transparantie en rechtszekerheid bij de verkoop van een appartement. Door de vage zinsnede “ter financiering van investeringen” te schrappen, wordt juridische onduidelijkheid weggenomen over de geldigheid van leningen voor andere doeleinden. De toevoeging “door de vereniging van mede-eigenaars aangegane” maakt een essentieel onderscheid met eventuele persoonlijke leningen van individuele eigenaars. Bovendien zorgt de verplichting om het “openstaande bedrag” te vermelden ervoor dat een kandidaat-koper een volledig en correct beeld krijgt van de financiële verplichtingen die hij of zij mee overneemt. Dit amendement formaliseert een bestaande praktijk en versterkt het vertrouwen bij vastgoedtransacties door te garanderen dat alle relevante financiële informatie over de gemeenschap wordt meegedeeld.

De toevoeging “en voorhanden zijn” voorkomt dat een verkoop wordt geblokkeerd omdat een attest nog niet is

N° 4 de M. **Seuntjens**

Art. 3

**Apporter les modifications suivantes:**

**a) dans la phrase liminaire, remplacer “les 7° et 8°” par “les 7°, 8° et 9°”;**

**b) dans le 7°, proposé, remplacer les mots “les informations relatives aux crédits en cours pour le financement d’investissements” par les mots “les informations relatives aux crédits en cours contractés par l’association des copropriétaires, avec mention de l’encours”;**

**c) compléter le 8°, proposé, par les mots “et sont disponibles”;**

**d) compléter cet article par un 9° rédigé comme suit:**

*“9° les statuts du bâtiment (acte de base et règlement de copropriété).”*

JUSTIFICATION

La reformulation proposée de l’article 3.94, § 1<sup>er</sup>, 7°, vise à améliorer significativement la transparence et la sécurité juridique lors de la vente d’un appartement. En supprimant le membre de phrase vague “pour le financement d’investissements”, nous éliminons tout flou juridique concernant la validité des emprunts contractés à d’autres fins. L’ajout des mots “par l’association des copropriétaires” permet d’opérer une distinction essentielle par rapport aux éventuels prêts personnels contractés par des propriétaires à titre individuel. En outre, l’obligation de mentionner “l’encours” permettra au candidat-acquéreur d’avoir une vue d’ensemble exhaustive et correcte des obligations financières qu’il reprend à sa charge. Le présent amendement tend à formaliser une pratique existante et renforcera la confiance dans les transactions immobilières en garantissant que toutes les informations financières pertinentes sur les parties communes seront communiquées.

L’ajout des mots “et sont disponibles” vise à empêcher qu’une vente soit bloquée parce qu’une attestation n’aurait

opgesteld of beschikbaar is, zonder afbreuk te doen aan de informatieplicht. De statuten zijn een essentieel document voor elke koper.

Oskar Seuntjens (Vooruit)

pas encore été établie ou ne serait pas disponible, sans porter atteinte à l'obligation d'information. Les statuts sont un document essentiel pour tout acquéreur.

Nr. 5 van de heer **Seuntjens**

Art. 3/1 (*nieuw*)

**Een artikel 3/1 invoegen luidende:**

*“Art. 3/1. In artikel 3.88 van hetzelfde Wetboek worden in § 1, 1°, b), de woorden “met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer” vervangen door de woorden “met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken, de werken tot behoud van het goed, daden van voorlopig beheer en de op energetisch vlak batige ingrepen”.”*

**VERANTWOORDING**

Dit amendement heeft tot doel de besluitvorming over de verduurzaming van appartementsgebouwen in mede-eigendom aanzienlijk te vergemakkelijken, in lijn met de doelstellingen van het regeerakkoord. Door “de op energetisch vlak batige ingrepen” toe te voegen aan de lijst van uitzonderingen in artikel 3.88, § 1, 1°, b), worden deze werken niet langer onderworpen aan de gekwalificeerde tweederde meerderheid. Bijgevolg zal voor cruciale investeringen zoals isolatiewerken, de installatie van zonnepanelen of het plaatsen van laadinfrastructuur een volstrekte meerderheid volstaan. Deze aanpassing neemt een belangrijke drempel weg die energetische renovaties vaak vertraagt of blokkeert, en stimuleert zo de noodzakelijke verduurzaming van het residentiële gebouwenpark.

Oskar Seuntjens (Vooruit)

N° 5 de M. **Seuntjens**

Art. 3/1 (*nouveau*)

**Insérer un article 3/1 rédigé comme suit:**

*“Art. 3/1. Dans l’article 3.88, § 1<sup>er</sup>, 1°, b), du même Code, les mots “à l’exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d’administration provisoire” sont remplacés par les mots “à l’exception des travaux imposés par la loi, des travaux conservatoires et d’administration provisoire, et des travaux d’efficience énergétique”.”*

**JUSTIFICATION**

Le présent amendement tend à faciliter considérablement le processus décisionnel concernant la durabilisation des immeubles à appartements en copropriété, dans le droit fil des objectifs de l’accord de gouvernement. L’ajout des “travaux d’efficience énergétique” à la liste des exceptions prévues à l’article 3.88, § 1<sup>er</sup>, 1°, b), permettra de ne plus soumettre ces travaux à l’obligation de recueillir la majorité qualifiée de deux tiers des voix. En conséquence, des investissements cruciaux comme des travaux d’isolation ou l’installation de panneaux solaires ou d’infrastructures de recharge, ne nécessiteront qu’une majorité absolue. Cette modification permettra d’éliminer un obstacle majeur qui ralentit ou bloque souvent les rénovations énergétiques, et, partant, de stimuler la durabilisation nécessaire du parc d’immeubles résidentiels.

Nr. 6 van de heer **Seuntjens**

Art. 4

**Het woord “zevende” vervangen door het woord “dertiende”.**

#### VERANTWOORDING

Dit geeft de verenigingen van mede-eigenaars (VME) de mogelijkheid om de nodige beslissingen te nemen tijdens hun reguliere jaarlijkse algemene vergadering, en het vermijdt de kosten en complexiteit van een buitengewone algemene vergadering.

Oskar Seuntjens (Vooruit)

N° 6 de M. **Seuntjens**

Art. 4

**Remplacer le mot “septième” par le mot “treizième”.**

#### JUSTIFICATION

Cette modification permettra aux associations des copropriétaires (ACP) de prendre les décisions nécessaires durant leur assemblée générale ordinaire annuelle, leur évitant ainsi de devoir organiser une assemblée générale extraordinaire coûteuse et complexe.