

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

6 november 2025

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek
voor wat betreft het mogelijk maken
van hybride algemene vergaderingen
van de vereniging van mede-eigenaars**

(ingediend door mevrouw Leentje Grillaert c.s.)

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

6 novembre 2025

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code civil
en vue de permettre
la tenue d'assemblées générales hybrides
de l'association des copropriétaires**

(déposée par Mme Leentje Grillaert et consorts)

SAMENVATTING

Tijdens de coronaperiode werden digitale vergaderingen van de vereniging van mede-eigenaars wettelijk toegestaan, maar hybride vergaderingen (deels fysiek, deels digitaal) zijn momenteel niet meer toegelaten. De indieners pleiten ervoor om deze mogelijkheid opnieuw wettelijk te verankeren, zodat eigenaars die niet fysiek aanwezig zijn toch kunnen deelnemen aan de vergadering. Zij stellen voor dat digitale of hybride vergaderingen enkel worden toegestaan als dit expliciet in het intern reglement wordt vermeld. Dit reglement wordt goedgekeurd door de algemene vergadering. Zo blijft de fysieke vergadering de standaard, tenzij de mede-eigenaars anders beslissen.

RÉSUMÉ

Au cours de la pandémie de coronavirus, les associations des copropriétaires ont été autorisées par la loi à tenir leurs assemblées en ligne. La possibilité d'organiser une assemblée hybride (partiellement physique, partiellement numérique) n'est toutefois plus prévue à l'heure actuelle. Les auteurs préconisent que cette possibilité soit de nouveau inscrite dans la loi, de manière à permettre aux propriétaires qui ne sont pas présents physiquement de néanmoins participer à la réunion. Ils proposent que les réunions numériques ou hybrides ne soient autorisées que si elles sont expressément prévues par le règlement d'ordre intérieur, qui doit être approuvé par l'assemblée générale. Ainsi, l'assemblée organisée en présentiel restera la norme, sauf si les copropriétaires en décident autrement.

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
PS	: Parti Socialiste
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Les Engagés	: Les Engagés
Vooruit	: Vooruit
cd&v	: Christen-Democratisch en Vlaams
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
Open Vld	: Open Vlaamse liberalen en democraten
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
ONAFH/INDÉP	: Onafhankelijk-Indépendant

Afkorting bij de nummering van de publicaties:		Abréviations dans la numérotation des publications:	
DOC 56 0000/000	Parlementair document van de 56 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 56 0000/000	Document de la 56 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi
QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA	Questions et Réponses écrites
CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag	CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral
CRABV	Beknopt Verslag	CRABV	Compte Rendu Analytique
CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaalde beknopt verslag van de toezpraken (met de bijlagen)	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	Plenum	PLEN	Séance plénière
COM	Commissievergadering	COM	Réunion de commission
MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Volgens gegevens van Statbel (2024) telt België circa 246.718 appartementsgebouwen. Deze gebouwen worden doorgaans gekenmerkt door een structuur van mede-eigendom, waarbij meerdere eigenaars gezamenlijk instaan voor het beheer van de gemeenschappelijke delen. Op deze mede-eigendommen is een specifiek juridisch regime van toepassing, zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek.

De Vereniging van Mede-eigenaars (hierna: VME) vormt de rechtspersoon waarin alle individuele mede-eigenaars van een gebouw of gebouwencomplex automatisch zijn verenigd. De VME heeft als exclusief doel het beheer en het behoud van het gebouw. Binnen deze structuur zijn drie actoren van fundamenteel belang: de algemene vergadering van mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom en de syndicus.

De syndicus treedt op als uitvoerend orgaan van de VME en is belast met het administratief, financieel, technisch en juridisch beheer van het gebouw. Eén van zijn wettelijke verplichtingen bestaat erin om minstens éénmaal per jaar een algemene vergadering bijeen te roepen, binnen een periode van 15 dagen zoals vastgelegd in het reglement van interne orde. Tijdens deze vergadering worden door de mede-eigenaars beslissingen genomen met betrekking tot het beheer van de mede-eigendom.

Naast deze jaarlijkse verplichting kan de syndicus ook een bijzondere algemene vergadering organiseren, indien een dringende beslissing is vereist in het belang van de mede-eigendom. Bovendien is hij verplicht een vergadering bijeen te roepen wanneer één of meerdere mede-eigenaars, die samen minstens één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hierom verzoeken.

Elke mede-eigenaar heeft het recht om deel te nemen aan de algemene vergadering. Deze deelname kan fysiek of digitaal plaatsvinden, mits de oproeping hierin voorziet.¹ Het stemrecht van elke mede-eigenaar is proportioneel aan zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Om rechtsgeldige beslissingen te kunnen nemen, dient de algemene vergadering te voldoen aan een aanwezigheidsquorum: meer dan de helft van de mede-eigenaars

¹ Voor de algemene uiteenzetting over het geldende systeem zie: R. TIMMERMANS, Handboek Appartementsrecht, Wolters Kluwer Belgium, Mechelen, 2025, 1050-1064.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Selon les données de Statbel de 2024, la Belgique compte approximativement 246.718 immeubles à appartements qui ont généralement une structure de copropriété dans laquelle plusieurs propriétaires sont conjointement responsables de la gestion des parties communes. Ces copropriétés sont soumises à un régime juridique spécifique défini dans le Code civil.

L'association des copropriétaires (ACP) est la personne morale qui réunit automatiquement tous les copropriétaires individuels d'un immeuble ou d'un complexe immobilier. L'ACP a pour seul objectif d'assurer la gestion et la conservation de l'immeuble. Cette structure comprend trois acteurs essentiels: l'assemblée générale des copropriétaires, le conseil de copropriété et le syndic.

Le syndic agit en tant qu'organe exécutif de l'ACP et est chargé de la gestion administrative, financière, technique et juridique de l'immeuble. L'une de ses obligations légales lui impose de convoquer au moins une assemblée générale par an au cours de la période de quinze jours fixée par le règlement d'ordre intérieur. Lors de cette assemblée générale, les copropriétaires prennent des décisions au sujet de la gestion de la copropriété.

Outre cette obligation annuelle, le syndic peut organiser une assemblée générale extraordinaire lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété. Par ailleurs, il est tenu de convoquer une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant (ensemble) au moins un cinquième des parts dans les parties communes.

Tout copropriétaire a le droit de participer à l'assemblée générale, physiquement ou, si la convocation le prévoit, à distance¹. Le droit de vote de chaque copropriétaire est proportionnel à sa quote-part dans les parties communes.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale doit respecter un quorum de présence: plus de la moitié des copropriétaires doivent être présents ou valablement

¹ Pour un exposé général du système en vigueur, voir: R. TIMMERMANS, Handboek Appartementsrecht, Wolters Kluwer Belgium, Malines, 2025, 1050-1064.

moet aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn, en zij moeten samen minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Tijdens de coronapandemie werd tijdelijk voorzien in de mogelijkheid om algemene vergaderingen digitaal te organiseren. Artikel 58 van de wet van 20 december 2020² verankerde deze mogelijkheid in de wet. Hybride vergaderingen – waarbij sommige deelnemers fysiek en anderen digitaal aanwezig zijn – zijn echter wettelijk niet toegelaten, ondanks hun tijdelijke toepassing tijdens de pandemie. De keuze tussen een fysieke of digitale vergadering ligt bij de syndicus, die deze beslissing autonoom neemt.

Wij pleiten voor het terug mogelijk maken van hybride algemene vergaderingen, zoals dat tijdelijk het geval was tijdens de COVID-19-pandemie. Dat deze optie erna niet wettelijk werd verankerd, valt volgens ons te betreuren aangezien sommige eigenaars vaak in het buitenland vertoeven, omwille van persoonlijke of professionele redenen, of sommige eigenaars door verschillende redenen zich niet fysiek kunnen verplaatsen naar de algemene vergadering, en hierdoor niet kunnen deelnemen aan de beraadslagingen, maar enkel een volmacht kunnen geven aan een andere persoon (en één persoon kan maximaal over drie volmachten beschikken). Indien er dan enkel in een fysieke algemene vergadering wordt voorzien, kunnen deze personen dus vaak niet deelnemen. Wij pleiten er daarom voor om hybride algemene vergaderingen wettelijk te verankeren, zoals bijvoorbeeld ook het geval is in Frankrijk.³

Wij pleiten er ook voor dat digitale en hybride vergaderingen enkel mogelijk zijn indien die mogelijkheid uitdrukkelijk in het intern reglement is opgenomen. Dit betekent dus dat de meerderheid van de mede-eigenaars zijn goedkeuring moet geven aan een eventuele wijziging van het intern reglement in die zin. De voorgestelde wijziging houdt dus in dat een fysieke algemene vergadering de regel wordt bij afwezigheid van een keuze door de algemene vergadering. Wij pleiten voor deze verduidelijking omdat daarover reeds rechtszaken werden gevoerd (zie bijvoorbeeld een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg in Oost-Vlaanderen, afdeling Gent

représentés, et ils doivent posséder ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Au cours de la pandémie de coronavirus, les assemblées générales ont pu être temporairement organisées en ligne. L'article 58 de la loi du 20 décembre 2020² a inscrit cette possibilité dans la loi. La loi ne permet toutefois pas d'organiser des assemblées hybrides, dans lesquelles certaines personnes sont physiquement présentes tandis que d'autres participent en ligne, alors que ce mode de réunion a été temporairement autorisé lors de la pandémie. Il appartient aujourd'hui au syndic de décider, en toute autonomie, d'organiser une réunion en présentiel ou à distance.

Nous préconisons de réinstaurer la possibilité d'organiser des assemblées générales hybrides, comme ce fut temporairement le cas pendant la pandémie de COVID-19. Il est regrettable que cette option n'ait pas été inscrite dans la loi par la suite, car certains propriétaires séjournent souvent à l'étranger pour des raisons personnelles ou professionnelles ou sont, pour divers autres motifs, dans l'incapacité de se rendre physiquement à l'assemblée générale. Ces personnes n'ont donc pas la possibilité de participer aux délibérations. Elles peuvent uniquement agir par voie de procuration, sachant qu'un mandataire peut disposer d'un maximum de trois procurations. Lorsqu'il est décidé d'organiser uniquement une assemblée générale physique, ces personnes ne sont donc souvent pas en mesure de participer. C'est pourquoi nous souhaitons inscrire dans la loi la possibilité d'organiser des assemblées générales hybrides, comme c'est notamment le cas en France.³

Nous préconisons également d'autoriser les assemblées en ligne et hybrides seulement si cette possibilité est expressément prévue dans le règlement d'ordre intérieur. Cela signifie que la majorité des copropriétaires doit approuver toute éventuelle modification du règlement d'ordre intérieur en ce sens. La modification proposée implique donc que l'assemblée générale organisée en présentiel devient la règle en l'absence de décision de l'assemblée générale. Nous plaidons en faveur de cette clarification, car des procédures ont déjà été intentées en justice à ce sujet (cf. par exemple un jugement du tribunal de première instance de Flandre orientale,

² Wet van 20 december 2020 houdende diverse tijdelijke en structurele bepalingen inzake justitie in het kader van de strijd tegen de verspreiding van het coronavirus COVID-19, bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 24 december 2020.

³ P. BAUDOUIN, *La loi ELAN et la copropriété, Administrer*, décembre 2018, 11, F. Article 17-1-A; J.-R. BOUYEURE en P. BAUDOUIN, *Commentaire de l'ordonnance du 30 octobre 2019, Administrer*, décembre 2019, V, 25, B, 1.

² Loi du 20 décembre 2020 portant des dispositions diverses temporaires et structurelles en matière de justice dans le cadre de la lutte contre la propagation du coronavirus COVID-19, publiée au *Moniteur belge* du 24 décembre 2020.

³ P. BAUDOUIN, *La loi ELAN et la copropriété, Administrer*, décembre 2018, 11, F. Article 17-1-A; J.-R. BOUYEURE et P. BAUDOUIN, *Commentaire de l'ordonnance du 30 octobre 2019, Administrer*, décembre 2019, V, 25, B, 1.

van 2 januari 2023⁴). Wij zijn van oordeel dat een beslissing rond hoe een algemene vergadering kan worden georganiseerd, toekomt aan de algemene vergadering zelf, en niet aan de syndicus.

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 2

Dit artikel bepaalt expliciet dat hybride algemene vergaderingen ook mogelijk zijn, maar dat de optie tot digitale en hybride algemene vergaderingen moet worden opgenomen in het reglement van interne orde, omdat het volgens ons aan een algemene vergadering zelf toekomt om te bepalen hoe ze samenkomt, en niet aan de syndicus. Indien in deze opties niet wordt voorzien, kan de algemene vergadering enkel fysiek samenkomen. De Koning moet de nadere regels over hoe zulke digitale en hybride vergaderingen praktisch worden georganiseerd uitwerken (bijvoorbeeld het inloggen via ITsMe om de identiteit te bevestigen, de voorwaarden inzake de platformen om elektronisch te stemmen, ...). Er bestaan hierover tal van vragen die niet meer zullen voorkomen indien er een duidelijk regelgevend kader zal worden uitgewerkt in een koninklijk besluit.

Art. 3

Wij zijn van mening dat een periode van zes maanden voldoende is voor de Koning om een kader uit te werken inzake digitale en hybride algemene vergaderingen voor de verenigingen van mede-eigenaars. Wij zijn ook van mening dat de algemene vergaderingen reeds de nodige aanpassingen kunnen doorvoeren in het reglement van de interne orde om de digitale en hybride opties mogelijk te maken, zodat deze, na de inwerkingtreding van deze wet, aldus kunnen worden samengeroepen.

Leentje Grillaert (cd&v)
Nawal Farih (cd&v)
Franky Demon (cd&v)
Els Van Hoof (cd&v)
Nahima Lanjri (cd&v)

⁴ Zoals gerapporteerd op: <https://forumadvocaten.be/2023/12/08/de-digitale-algemene-vergadering-binnen-de-vme-aan-welke-voorwaarden-dient-voldaan-te-zijn/>

division de Gand, du 2 janvier 2023⁴). Nous estimons qu'il appartient à l'assemblée générale elle-même, et non au syndic, de décider du mode d'organisation des assemblées générales.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 2

Cet article précise explicitement que les assemblées générales hybrides sont également possibles, mais que l'option des assemblées générales en ligne et hybrides doit être incluse dans le règlement d'ordre intérieur, car nous estimons qu'il appartient à l'assemblée générale elle-même de décider de la manière dont elle se réunit, et non au syndic. Si ces options ne sont pas prévues, l'assemblée générale ne peut se tenir que physiquement. Le Roi doit élaborer les règles détaillées sur la manière dont ces assemblées en ligne et hybrides sont organisées concrètement (par exemple, la connexion via itsme pour confirmer l'identité, les conditions relatives aux plateformes permettant de voter électroniquement, etc.). L'adoption d'un arrêté royal établissant un cadre réglementaire clair permettrait de lever les nombreuses questions qui se posent encore à ce sujet.

Art. 3

Nous estimons qu'une période de six mois est suffisante pour que le Roi élabore un cadre relatif aux assemblées générales en ligne et hybrides pour les associations de copropriétaires. Nous sommes également d'avis que les assemblées générales peuvent déjà apporter les ajustements nécessaires au règlement d'ordre intérieur afin de permettre les options en ligne et hybrides, de sorte que, après l'entrée en vigueur de cette loi, elles puissent ainsi être convoquées.

⁴ Selon les informations disponibles à l'adresse <https://forumadvocaten.be/2023/12/08/de-digitale-algemene-vergadering-binnen-de-vme-aan-welke-voorwaarden-dient-voldaan-te-zijn/>

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In artikel 3.87, § 1, van het Burgerlijk Wetboek, laatstelijk gewijzigd bij wet van 20 december 2020, wordt tussen het eerste lid en het tweede lid, dat het derde lid wordt, een lid ingevoegd, luidende:

“Een combinatie van een fysieke en digitale algemene vergadering, een zogeheten hybride-vergadering, is ook mogelijk indien de bijeenroeping daarin voorziet. De mogelijkheid tot het organiseren van een digitale of hybride algemene vergadering wordt uitdrukkelijk opgenomen in het reglement van interne orde. De Koning bepaalt de nadere regels omtrent de digitale en hybride algemene vergaderingen.”

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*.

20 oktober 2025

Leentje Grillaert (cd&v)
Nawal Farih (cd&v)
Franky Demon (cd&v)
Els Van Hoof (cd&v)
Nahima Lanjri (cd&v)

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

Dans l'article 3.87, § 1^{er}, du Code civil, modifié en dernier lieu par la loi du 20 décembre 2020, il est inséré, entre l'alinéa 1^{er} et l'alinéa 2, qui devient l'alinéa 3, un alinéa rédigé comme suit:

“Il est également permis d'organiser une assemblée générale partiellement physique et partiellement en ligne, dite hybride, si la convocation le prévoit. La possibilité d'organiser une assemblée générale en ligne ou hybride est explicitement inscrite dans le règlement d'ordre intérieur. Le Roi fixe les modalités de l'assemblée générale en ligne et de l'assemblée générale hybride.”

Art. 3

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

20 octobre 2025